

BGE BGE 99 Ia 312 vom 3. Juli 1973

Bundesgericht (BGE), 1973-07-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_99_Ia_312

FR: BGE BGE 99 Ia 312 du 3 juillet 1973

IT: BGE BGE 99 Ia 312 del 3 luglio 1973

Regeste

Regeste Erstreckung des Mietverhältnisses. Art. 267 c lit. c OR. Ist Eigenbedarf nach den Umständen ernsthaft begründet, so sind die Interessen des Eigentümers und des Mieters nicht gegeneinander abzuwägen.

Regeste Prolongation du bail. Art. 267 c litt. c CO. Lorsque le propriétaire justifie d'un besoin sérieux selon les circonstances, il n'y a pas lieu de mettre en balance ses intérêts et ceux du locataire.

Regesto Protrazione del rapporto di locazione. Art. 267 c lett. c CO. Ove il fabbisogno del locatore risulti fondato su circostanze serie, non si fa luogo ad una ponderazione tra i suoi interessi e quelli del conduttore.

Erwägungen

E. 1

Gemäss Art. 267c lit. c OR darf das Mietverhältnis nicht erstreckt werden "bei Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte". Nach der Auffassung der Beschwerdeführer setzt sich der angefochtene Entscheid willkürlich über den Begriff des Eigenbedarfes hinweg. a) Die Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 98 II 108 und nicht veröffentlichter Entscheid der I. Zivilabteilung vom 1. Februar 1973 i.S. Stierli/Maurer) geht davon aus, Art. 267c lit. c OR wolle gegenüber dem Vermieter nicht strenger sein, als Art. 5 lit. b BRB vom 15. Oktober 1941 betreffend Massnahmen gegen die Wohnungsnot (BMW) und Art. 35 lit. c der Verordnung vom 11. April 1961 über Mietzinse und Kündigungsbeschränkungen (VMK) waren. Nach den unter diesem Notrecht ergangenen Entscheiden (BGE 74 I 3 und 100, BGE 92 I 194 Erw. 2) bejaht sie den Eigenbedarf, wenn der Vermieter den Wunsch, die Mietsache selber zu benützen oder durch einen nahen Verwandten oder Verschwägerten benützen zu lassen, nicht bloss vorschiebt, um einen lästigen Mieter loszuwerden, sondern nach den Umständen ernsthaft zu begründen vermag. Eigenbedarf erfordert dagegen nicht, dass das ernsthafte Bedürfnis auch dringlich sei, dass derjenige, für den die Mietsache benötigt wird, also erheblich benachteiligt wäre, wenn es nicht befriedigt würde. Insbesondere setzt Eigenbedarf nicht voraus, dass der Vermieter oder sein naher Verwandter oder Verschwägerter obdachlos würde oder an einem unzumutbaren Orte unterkommen müsste, wenn ihm die Mietsache nicht zur Verfügung stände. BGE 99 Ia 312 S. 315 Das Kantonsgerichtspräsidium setzt sich mit dieser Rechtsprechung nicht auseinander. Der Beschwerdegegner seinerseits macht nur geltend, BGE 74 I 3 sei nicht zu Art. 267c lit. c OR ergangen, die kantonale Gerichtspraxis sei etwas strenger, nach der Auffassung des Obergerichts des Kantons Zürich setze Eigenbedarf triftige Gründe und Dringlichkeit voraus und im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren habe das Bundesgericht nur beschränkte Kognition. Diese Anbringen

tragen zur Ermittlung des Sinnes des Art. 267c lit. c nichts bei. Wer das nach den Umständen ernsthafte Bedürfnis des Vermieters oder seines nahen Verwandten oder Verschwägerten nur für schutzwürdig hält, wenn es dringlich ist und triftige Gründe den Schutz aufdrängen, wägt es gegen das Interesse des Mieters an der Erstreckung des Mietverhältnisses ab. Gerade die Abwägung der gegenseitigen Interessen, wie Art. 267 a Abs. 1 OR sie in anderen Fällen der Kündigung des Mietverhältnisses verlangt, wird durch die Ausnahmebestimmung des Art. 267c lit. c bei Eigenbedarf durch das ausdrückliche Verbot der Erstreckung des Verhältnisses ausgeschlossen. Darauf wurde schon in BGE 98 II 108 hingewiesen. Der Wille des Gesetzes ist derart klar, dass ihm auch unter dem Gesichtspunkt des Art. 4 BV Nachachtung verschafft werden muss. Das Bundesgericht hat denn auch schon unter der Herrschaft von Art. 5 lit. b BMW und Art. 35 lit. c VMK Entscheide, die trotz ernsthaften und nicht spekulativ verursachten Eigenbedarfs den Schutz der Kündigung verweigerten, als willkürlich aufgehoben (BGE 74 I 97 ff., BGE 92 I 191 ff). b) Das Kantonsgerichtspräsidium stellt fest, dass A. X. zu heiraten beabsichtigt, und zieht auch nicht in Zweifel, dass er im Falle der Nichterstreckung des Mietverhältnisses mit seiner Ehefrau die vom Beschwerdegegner besetzte Wohnung beziehen würde. Das hat denn auch der Beschwerdegegner nicht bestritten. Selbst vor dem Bundesgericht behauptet er nichts Gegenteiliges. Er macht in der Beschwerdeantwort vom 24. Mai nur geltend, A. X. habe noch nicht geheiratet. Selbst wenn das am 24. Mai zugetroffen haben und auch heute noch richtig sein sollte, käme indessen darauf nichts an. Massgebend sind die Verhältnisse im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheides. Dass damals, am 19. Februar 1973, A. X. nicht beabsichtigt habe, ungefähr auf den 1. April zu heiraten und in die Wohnung einzuziehen, BGE 99 Ia 312 S. 316 wurde nie vorgetragen. Dass er seither angeblich nicht heiratete, kann gerade die Folge davon sein, dass ihm die Wohnung noch nicht zur Verfügung steht. Das Kantonsgerichtspräsidium hat ihm ja geradezu zugemutet, die Verehelichung allenfalls hinauszuschieben. Daher ist von der Ernsthaftigkeit der von den Beschwerdeführern behaupteten Absicht des A. X. und damit seines Eigenbedarfes auszugehen, um so mehr als Heirat einer Person, die wie A. X. mit Geschwistern zusammenwohnt, üblicherweise das Bedürfnis nach einer eigenen Wohnung schafft. Das Kantonsgerichtspräsidium verneint denn auch den Eigenbedarf nur deshalb, weil das junge Ehepaar die auf Ende März 1973 frei werdende Dreizimmerwohnung im dritten Stock beziehen könne, selbst wenn die Braut bereits Möbel für eine Fünfzimmerwohnung angeschafft habe. Damit widerlegt es nicht die Ernsthaftigkeit des Vorhabens zum Bezug der Fünfzimmerwohnung, sondern seine Dringlichkeit. Der Vorhalt, A. X. könne sich mit der Dreizimmerwohnung begnügen, kehrt denn auch in der anschliessenden Erwägung über das Vorliegen eines Härtefalles im Sinne des Art. 267a Abs. 1 wieder, wo das Kantonsgerichtspräsidium das Interesse des Beschwerdegegners an der Erstreckung des Mietverhältnisses höher bewertet als das Interesse des Ehepaares am Beziehen der Fünfzimmerwohnung. Der angefochtene Entscheid verkennt somit in klarer Weise den Begriff des Eigenbedarfes und verletzt damit Art. 4 BV . Dispositiv

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.