

BGer 4A_17/2008 vom 14. März 2008

Bundesgericht, 2008-03-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_17_2008

FR: TF 4A_17/2008 du 14 mars 2008

IT: TF 4A_17/2008 del 14 marzo 2008

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen (vgl. BGE 132 II 257 E. 2.5 S. 262; 130 III 136 E. 1.4 S. 140). Immerhin prüft das Bundesgericht, unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungspflicht der Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG), grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden. Eine qualifizierte Rügepflicht gilt jedoch hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Im Anwendungsbereich dieser Bestimmung ist die Praxis zum Rügeprinzip gemäss Art. 90 Abs. 1 lit. b OG weiterzuführen (BGE 133 II 249 E. 1.4.1 und E. 1.4.2 S. 254 mit Verweisen). Soweit die Ausführungen in der Beschwerde diesen Anforderungen nicht genügen, sind sie nicht zu hören.

E. 1.2

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Die Voraussetzungen für eine Sachverhaltsrüge nach Art. 97 Abs. 1 BGG und für eine Berichtigung des Sachverhalts von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG stimmen im Wesentlichen überein. Soweit es um die Frage geht, ob der Sachverhalt willkürlich oder unter verfassungswidriger Verletzung einer kantonalen Verfahrensregel ermittelt worden ist, sind strenge Anforderungen an die Begründungspflicht der Beschwerde gerechtfertigt. Entsprechende Beanstandungen sind vergleichbar mit den in Art. 106 Abs. 2 BGG genannten Rügen. Demzufolge genügt es nicht, einen von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichenden Sachverhalt zu behaupten. Vielmehr ist in der Beschwerdeschrift nach den erwähnten gesetzlichen Erfordernissen darzulegen, inwiefern diese Feststellungen willkürlich bzw. unter Verletzung einer verfahrensrechtlichen Verfassungsvorschrift zustande gekommen sind. Andernfalls können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der von den Feststellungen im angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.).

E. 2

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Der Entscheid über die Gewährung oder die Verweigerung einer Mieterstreckung beruht weitgehend auf richterlichem Ermessen. Solche Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht zwar an sich frei. Es übt dabei aber Zurückhaltung und schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 125 III 226 E. 4b S. 230; 130 III 28 E. 4.1 S. 32, je mit Hinweisen).

E. 3

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst mit Bezug auf die Ersterstreckung, die Vorinstanz habe Art. 272 Abs. 2 OR und Art. 4 ZGB sowie Art. 29 Abs. 2 BV verletzt, indem sie den Härtegrund der Quartiergebundenheit mit der Begründung nicht geprüft habe, das Mietverhältnis habe weniger als zehn Jahre gedauert.

E. 3.1

Der Entscheid über die Mieterstreckung beruht gemäss Art. 272 Abs. 2 OR auf einer Interessenabwägung. Zu berücksichtigen ist dafür unter anderem die Dauer des Mietverhältnisses (Art. 272 Abs. 2 lit. b OR). In diesem Zusammenhang sieht die Lehre bei langandauernden Mietverhältnissen eine Härte im drohenden Verlust der Quartierbezogenheit, sofern eine solche in den vergangenen Jahren für den Mieter entstanden ist (Higi, Zürcher Kommentar, N. 146 zu Art. 272 OR ; vgl. auch SVIT-Kommentar, 2. Aufl. 1998, N. 19 zu Art. 272 OR ; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 6. Aufl. 2005, S. 566, Randnr. 3.5; Weber, Basler Kommentar, 4. Aufl. 2007, N. 8 zu Art. 272 OR ; Lachat, Commentaire romand, N. 11 zu Art. 272 OR). In diesem Zusammenhang ist etwa die Rede von einem Mietverhältnis "von zehn Jahren und mehr" (Higi, a.a.O., N. 146 zu Art. 272 OR), einem "jahrzehntealten" Mietverhältnis (Weber, a.a.O., N. 8 zu Art. 272 OR unter Hinweis auf Urteil 4C.28/2006 vom 26. Juni 2006 E. 3; Zihlmann, Das Mietrecht, 2. Aufl. 1995, S. 233 f.) oder einem "sehr langen" Mietverhältnis (Anita Thanei, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Zürich 1990, S. 23).

E. 3.2

Das Obergericht hat eine Quartiergebundenheit verneint mit der Begründung, das Mietverhältnis habe weniger als zehn Jahre gedauert; es berief sich dafür auf die zitierte Kommentarstelle bei Higi. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin hat sich die Vorinstanz damit durchaus mit dem Aspekt der Quartiergebundenheit befasst. Es ist in Anbetracht der wiedergegebenen Lehrmeinungen nicht ersichtlich, inwiefern sie ihr Ermessen nicht im zulässigen Rahmen ausgeübt haben soll (vgl. E. 2). Die Rüge ist unbegründet. Ebenso wenig liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

E. 4

Weiter rügt die Beschwerdeführerin mit Bezug auf die Zweiterstreckung sinngemäss die Feststellung des Obergerichts als willkürlich, wonach der Beschwerdeführerin das Objekt A._____ als Ersatz angeboten worden sei. Darüber hinaus rügt sie eine Verletzung von Art. 274d Abs. 3 OR und von Art. 29 Abs. 2 BV .

E. 4.1

Soweit Willkür in der Ermittlung des Sachverhalts geltend gemacht wird, ist zu beachten, dass dem Sachrichter in der Beweiswürdigung ein breiter Ermessensspielraum zusteht; der Beschwerdeführer hat daher darzulegen, inwiefern das kantonale Gericht sein Ermessen missbraucht, insbesondere offensichtlich unhaltbare Schlüsse gezogen (BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9; 119 Ia 197 E. 1d S. 201; 118 Ia 28 E. 1b S. 30; 101 Ia 298 E. 5 S. 306; 98 Ia 140 E. 3a S. 142 mit Hinweisen), erhebliche Beweise übersehen oder willkürlich ausser Acht gelassen habe (BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9; 112 Ia 369 E. 3 S. 371; 100 Ia 119 E. 4 S. 127). Dagegen genügt es nicht, wenn der Beschwerdeführer lediglich einzelne Beweise anführt, die er anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet wissen möchte.

E. 4.2

Das Obergericht stützte sich einerseits auf die in der Appellationsantwort von der Beschwerdegegnerin vorgenommene und von der Beschwerdeführerin in ihrer Replik nicht bestrittene Darstellung über ein Treffen zwischen B._____ und C._____ am 17. Mai 2006 in einem Restaurant in Zürich, bei dem B._____ C._____ das bereits am 11. April 2006 zugestellte Factsheet "A._____" erneut zur Prüfung vorgelegt habe, C._____ sich jedoch gegen den darin angebotenen Standort ausgesprochen und das Factsheet daher nicht angenommen habe. Andererseits hielt das Obergericht das Zugeständnis der Beschwerdeführerin an der erstinstanzlichen Beweisverhandlung vom 17. August 2006 für massgebend, dass ihr das Ersatzobjekt im Mai 2006 angeboten worden war. Der blosser Hinweis der Beschwerdeführerin, sie habe in der Appellationsbegründung festgehalten, ihr Einwand, dass ihr die Lokalität A._____ nicht angeboten worden sei, sei nie substantiiert widerlegt worden, bzw. aus der Zeugenaussage von D._____ ergebe sich, dass kein Angebot erfolgt sei, vermag den Anforderungen an die Begründung der Willkür rüge nicht zu genügen. Das Obergericht hat den Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt, als es auf die beantragte Befragung der Zeugen B._____ und C._____ über ihr Gespräch vom 17. Mai 2006 verzichtete, woraus sich nach Ansicht der Beschwerdeführerin ergeben hätte, dass kein konkretes Angebot erfolgt sei. Das aus diesem Anspruch fliessende Recht, mit Beweisanträgen gehört zu werden, besteht nur, soweit die Anträge erheblich sind (BGE 131 I 153 E. 3 S. 157 ; 127 I 54 E. 2b S. 56 ; 124 I 241 E. 2 S. 242, je mit Hinweisen). Da das Obergericht insbesondere durch das Zugeständnis der Beschwerdeführerin zur Überzeugung gelangte, dass ein Angebot erfolgte, ist diese Voraussetzung nicht erfüllt. Soweit die Beschwerdeführerin mit ihrem Hinweis auf Art. 9 BV sinngemäss rügen sollte, das Obergericht habe damit eine willkürliche antizipierte Beweiswürdigung vorgenommen, genügt sie den Begründungsanforderungen nicht. Schliesslich ist nicht ersichtlich, inwiefern das Obergericht Art. 274d Abs. 3 OR verletzt haben soll. Dass die Beschwerdeführerin mit den Sachverhaltsfeststellungen des Obergerichts nicht einverstanden ist, bedeutet nicht, dass das Gericht seiner Pflicht, den Sachverhalt von Amtes wegen zu ermitteln, nicht nachgekommen ist.

E. 5

Weiter macht die Beschwerdeführerin hinsichtlich der Zweiterstreckung geltend, das Obergericht habe Art. 272a Abs. 2 OR und Art. 4 ZGB verletzt, als es davon ausging, dass das Angebot des Ersatzobjekts hinreichend konkret gewesen sei.

E. 5.1

Nach Art. 272a Abs. 2 OR ist die Erstreckung in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohn- und Geschäftsräume anbietet. Damit der Mieter das Ersatzobjekt auf Gleichwertigkeit bzw. seine objektiven Bedürfnisse überprüfen kann, muss es ihm konkret bezeichnet werden (Higi, a.a.O., N. 77 zu Art. 272a OR ; SVIT-Kommentar, a.a.O., N. 21 zu Art. 272a OR ; vgl. auch Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 576, Randnr. 4.8, wonach der Mieter die angebotenen Ersatzräumlichkeiten so schnell wie möglich anzusehen hat).

E. 5.2

Nach den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz war das Ersatzobjekt auf dem der Beschwerdeführerin übermittelten Factsheet umfassend bezeichnet; insbesondere waren Mietfläche, Mietzins, Nebenkosten, Bezugstermin und die Grösse der Lagerfläche ersichtlich. Immerhin fehlten Angaben zur Mietdauer und zur Person der Vermieterschaft. Das Obergericht kam zum Schluss, dass das Angebot dennoch nicht ungenügend gewesen sei, da es Sache der Beschwerdeführerin gewesen wäre, das Angebot näher zu prüfen, wobei zweifellos auch diese Punkte zur Sprache gekommen wären. Die Beschwerdeführerin blieb jedoch passiv und prüfte das Ersatzobjekt in keiner Art und Weise. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz damit Art. 272a Abs. 2 OR bzw. Art. 4 ZGB verletzt haben soll. Der Auffassung der Beschwerdeführerin, aus Art. 272a Abs. 2 OR lasse sich nicht ableiten, dass es Sache des Mieters sei, das angebotene Ersatzobjekt zu prüfen, kann jedenfalls nicht gefolgt werden. Schliesst der Mieter ein angebotenes Ersatzobjekt von vorneherein und ohne nähere Prüfung aus, kann er sich später nicht darauf berufen, der Vermieter habe es unterlassen, wesentliche Elemente des Angebots zu bezeichnen. Die Rüge ist unbegründet.

E. 6

Die Beschwerdeführerin rügt schliesslich, das Obergericht habe hinsichtlich der Ersterstreckung Art. 272 Abs. 2 lit. a OR und Art. 4 ZGB verletzt, indem es unterlassen habe, für die Bestimmung eines geeigneten Ersatzobjekts die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten und für den derzeitigen Mietvertrag charakteristischen Voraussetzungen der "Lage in einer Einkaufszone" und der "Fussgängerfreundlichkeit" zu berücksichtigen. Darüber hinaus habe es Art. 272a Abs. 2 OR und Art. 4 ZGB verletzt, als es hinsichtlich der Zweiterstreckung die Gleichwertigkeit des Mietobjekts A._____ mit dem bisherigen Mietobjekt bejaht habe. Weiter rügt die Beschwerdeführerin eine Verletzung von Art. 9 und Art. 29 Abs. 2 BV sowie von Art. 274d Abs. 3 OR .

E. 6.1

Die Mieterstreckung soll es dem Mieter ermöglichen, einen Ersatz für seine Wohnung oder sein Geschäftslokal zu finden (BGE 125 III 226 E. 4b S. 230). Nach Art. 272 Abs. 2 OR berücksichtigt die zuständige Behörde bei der Interessenabwägung insbesondere die Umstände des Vertragsabschlusses und den Inhalt des Vertrags (lit. a). Als Härtegründe kommen namentlich vertragliche Abreden in Frage, die eine angemessene Ersatzlösung innert nützlicher Frist objektiv betrachtet erschweren (Higi, a.a.O., N. 140 f. zu Art. 272 OR). Im Fall der Zweiterstreckung sind unter Umständen Abstriche bei den Anforderungen zu

machen, die der Mieter an das Ersatzobjekt stellen darf (Higi, a.a.O., N. 216 zu Art. 272 OR). Der Ausschluss einer Erstreckung nach Art. 272a Abs. 2 OR rechtfertigt sich nur, wenn das Ersatzangebot des Vermieters dem bisherigen Mietobjekt gleichwertig ist, weil nur so eine aus der Vertragsauflösung resultierende Härte abgewendet werden kann (Higi, a.a.O., N. 66, 69 und 71 zu Art. 272a OR ; Weber, a.a.O., N. 7 zu Art. 272a OR). Gleichwertigkeit im Sinn dieser Norm bedeutet, dass das Ersatzobjekt alle Eigenschaften aufweisen muss, die das bisherige Mietobjekt hat, sofern diese Eigenschaften für den vereinbarten Gebrauch der Sache abredegemäss notwendig waren (Higi, a.a.O., N. 70 zu Art. 272a OR ; Weber, a.a.O., N. 7 zu Art. 272a OR ; Bruno Giger, Die Erstreckung des Mietverhältnisses [Art. 272-272d OR], Diss. Zürich 1995, S. 70). Sie bestimmt sich damit weder nach den Vorstellungen des Vermieters noch nach besonderen Vorstellungen des Mieters, sondern nach objektivierten Kriterien (Higi, a.a.O., N. 72 f. zu Art. 272a OR ; vgl. auch Jean-Pierre Menge, Kündigung und Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, Diss. Basel 1993, S. 148). Unter dem Titel der Gleichwertigkeit dürfen dem Mieter keine wesentlichen Nachteile aufgezwungen werden (Higi, a.a.O., N. 75 zu Art. 272a OR). Beim Entscheid über die Gleichwertigkeit handelt es sich um einen Ermessensentscheid (Higi, a.a.O., N. 74 zu Art. 272a OR ; Menge, a.a.O., S. 148; Giger, a.a.O., S. 70).

E. 6.2

Das Obergericht kam zum Schluss, die Beschwerdeführerin müsse gewisse Abstriche bei einem Ersatzobjekt in Kauf nehmen, da das Erstreckungsrecht nicht dazu diene, die aktuelle Sachlage zu perpetuieren. Mit den erwähnten Abstrichen liessen sich die besonderen Anforderungen der Beschwerdeführerin an das Mietobjekt auch an anderen Standorten erfüllen, da die Stadt Luzern verschiedene Gebiete mit guter Passantenfrequenz anbieten würde. Es treffe daher nicht zu, dass sich die bisherigen Rahmenbedingungen an keinem anderen Ort in Luzern annähernd finden liessen. Das Obergericht hielt weiter aus eigener Kenntnis fest, dass das Passantenaufkommen des vom Vermieter angebotenen Ersatzobjekts zwar unter jenem des aktuellen Standorts liege, aber dennoch überdurchschnittlich sei. Die Liegenschaft befinde sich am Rande der Einkaufszone der Altstadt und grenze auf zwei Seiten an eine Hauptverkehrsachse der Stadt Luzern, an der dritten Seite an die verkehrsmässig schwach frequentierte E. _____-Strasse, die in kurzer Distanz zur mehrheitlich autofreien Einkaufszone der F. _____-Strasse führe; auf zwei Seiten des Lokals befänden sich wichtige Haltestellen mehrerer Buslinien. Die Sichtbarkeit des Geschäftslokals sei gut, es werde von Passanten ohne weiteres wahrgenommen; ebenso nähmen die Passanten ohne weiteres wahr, welche Art von Ware im Geschäft angeboten werde. In Anbetracht dessen, dass die Beschwerdeführerin nicht auf einem identischen Objekt beharren dürfe, sondern gewisse Abstriche in Kauf nehmen müsse, sei die von der ersten Instanz bejahte Gleichwertigkeit im Sinn von Art. 272a Abs. 2 OR im Ergebnis nicht zu beanstanden.

E. 6.3

Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, überzeugt nicht. Zunächst trifft es entgegen der Behauptung der Beschwerdeführerin nicht zu, dass das Obergericht feststellte, das Ersatzobjekt befinde sich klar ausserhalb der Einkaufszone. Das Obergericht hielt vielmehr fest, es liege "am Rande der Einkaufszone der Altstadt". Die Vorinstanz setzte sich weiter insbesondere mit dem Passantenaufkommen auseinander. Das von der Beschwerdeführerin genannte Kriterium der Fussgängerfreundlichkeit spielt hier insofern

eine Rolle, als in Fussgängerzonen tendenziell eine höhere Passantenfrequenz zu erwarten ist als an befahrenen Strassen; dieser Gesichtspunkt fand somit in den Erwägungen des Obergerichts zumindest indirekt Berücksichtigung. Das in diesem Zusammenhang von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Argument, Passantenaufkommen sei für ihren Laden nur förderlich, wenn er in einer Einkaufszone liege, ist nicht nachvollziehbar. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin hat das Obergericht also durchaus die vorgebrachten Kriterien der Lage in der Einkaufszone und der Fussgängerfreundlichkeit beachtet; die in diesem Zusammenhang erhobene Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist unbegründet. Die Vorinstanz kam im Sinn einer Gesamtwürdigung zum Schluss, dass sich die besonderen Anforderungen der Beschwerdeführerin (mit gewissen Abstrichen) auch an anderen Standorten in der Stadt Luzern erfüllen lassen und dass das angebotene Ersatzobjekt (trotz gewisser Abstriche) als gleichwertig gemäss Art. 272a Abs. 2 OR anzusehen ist. Dass beim Ersatzobjekt gewisse Abstriche hinzunehmen sind, bestreitet auch die Beschwerdeführerin nicht. Inwiefern der Ermessensentscheid des Obergerichts in stossender Weise ungerecht sein soll (vgl. E. 2), ist nicht ersichtlich und wird auch von der Beschwerdeführerin nicht aufgezeigt, die sich im Wesentlichen damit begnügt, ihre eigene Sicht bezüglich der Anforderungen an ein Ersatzobjekt darzulegen. Soweit sie in diesem Zusammenhang von dem von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt abweicht, ohne eine hinreichend begründete Rüge zu erheben, ist sie nicht zu hören. Die Rüge der Verletzung von Art. 272 Abs. 2 lit. a und Art. 272a OR bzw. Art. 4 ZGB ist unbegründet. Schliesslich kann keine Verletzung des rechtlichen Gehörs darin gesehen werden, dass das Obergericht auf die Vornahme des offerierten Augenscheins verzichtete. Da das Obergericht das Passantenaufkommen anhand eigener Kenntnis beurteilte, war der Beweisantrag nicht erheblich (vgl. oben E. 4.2). Die Beschwerdeführerin macht nicht rechtsgenügend geltend, dass das Obergericht mit seiner Beurteilung in Willkür verfallen sei. Hinsichtlich der Rüge, das Obergericht habe seine Pflicht zur Ermittlung des Sachverhalts nach Art. 274d Abs. 3 OR verletzt, kann auf das unter E. 4.2 Gesagte verwiesen werden.

E. 7

Aus den genannten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

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