

BGer 4A 699/2014 vom 7. April 2015

Bundesgericht, 2015-04-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_699_2014

FR: TF 4A 699/2014 du 7 avril 2015

IT: TF 4A 699/2014 del 7 aprile 2015

Regeste

Erstreckung des Mietverhältnisses | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das angefochtene Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 5. November 2014 ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist grundsätzlich auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 136 I 65 E. 1.3.1 S. 68 mit Hinweis). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die Beschwerdeführerin soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1 S. 245 f.).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin missachtet diese Grundsätze, wenn sie dem Bundesgericht frei gehaltene tatsächliche Ausführungen präsentiert, die dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt widersprechen bzw. über diesen hinausgehen. Auf die entsprechenden Vorbringen der Beschwerdeführerin ist daher nicht näher einzugehen.

E. 3

Die Beschwerdegegnerin hat gegen das angefochtene Urteil keine Beschwerde erhoben, womit rechtskräftig entschieden wurde, dass im Falle einer Erstreckung kein höherer Mietzins durch die Beschwerdeführerin geschuldet ist. Im bundesgerichtlichen Verfahren ist damit nur noch die Erstreckung des Mietverhältnisses umstritten. Die erste Instanz gewährte der Beschwerdeführerin eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses von einem Jahr, bis zum 30. Juni 2016. Dieser Entscheid wurde von der Vorinstanz bestätigt. Die Beschwerdeführerin ersucht mit ihrer Beschwerde jedoch nach wie vor um eine erstmalige Erstreckung um insgesamt vier Jahre. Sie rügt eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV) sowie eine Verletzung von Art. 272 i.V.m. Art. 272b OR .

E. 3.1

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Die Dauer der Erstreckung beträgt gemäss Art. 272b Abs. 1 OR für Geschäftsräume höchstens sechs Jahre.

E. 3.2

Die Beschwerdegegnerin kündigte den Mietvertrag mit der Beschwerdeführerin bereits am 30. März 2012 auf den 30. Juni 2015. Die Vorinstanz erwog, mit dieser frühzeitig ausgesprochenen Kündigung auf den Ablauf der vertraglich zugesicherten bzw. mit Option ausgestalteten Mindestdauer sei faktisch (noch) keine Erstreckung gewährt worden, da die Beschwerdeführerin einen vertraglichen Anspruch auf die Benützung des Mietobjekts bis Ende Juni 2015 habe. Allerdings sei es sachgerecht, die dem Mieter aufgrund der frühzeitigen Kündigung zur Verfügung stehende Dauer im Zusammenhang mit seinen Bemühungen eine Ersatzlösung zu suchen, angemessen zu berücksichtigen. Die Beschwerdeführerin zeige jedoch während dieser Dauer keine ernsthaften Suchbemühungen um ein Ersatzobjekt auf. Sie übergehe, dass sie sich auch im Rahmen einer allfälligen Ersterstreckung mit Objekten befassen müsse, die von ihr eine gewisse Anpassung verlangen würden. Die Beschwerdeführerin habe sich aber seit Erhalt der Kündigung bis heute noch für kein einziges Mietobjekt beworben, sondern zeige lediglich auf, inwiefern die angebotenen Geschäftsräume vom bisherigen Verkaufsraum abweichen würden. Dabei lege sie auch nicht schlüssig dar, weshalb ihr Geschäftsmodell nicht ebenso in einem kleineren Objekt umgesetzt werden könnte, etwa auch unter Zumietung von Lagerflächen. So schliesse sie auch in geografischer Hinsicht zu viele Möglichkeiten a priori aus, wobei sie unter anderem davon ausgehe, sie müsse sich mit Angeboten an der oberen Strasse V._____ per se nicht befassen. Die Beschwerdeführerin schränke ihre Suchbemühungen damit so sehr ein, dass sie nicht einmal mehr die ganze Strasse V._____ als adäquate Lage betrachte und von der Geschäftsgrösse her nur Objekte in Betracht ziehe, die dem bisherigen Objekt mit rund 1'000 m² sehr nahe kommen. Wie bereits das Mietgericht zutreffend erkannt habe, könne die Beschwerdeführerin damit keine Härte ableiten. Weiter hielt die Vorinstanz fest, die von der Beschwerdeführerin behauptete wirtschaftliche Härte, namentlich zufolge eines unverhältnismässig höheren Mietzinses für

ein Ersatzobjekt, sei sodann als unzulässiges Novum im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen. Insgesamt trage somit die vom Mietgericht getroffene Lösung, das Mietverhältnis einmalig um ein Jahr zu erstrecken, den Interessen der Parteien angemessen Rechnung. Ein Anlass in das Ermessen der Vorinstanz einzugreifen, bestehe nicht.

E. 3.3

Mit der Berufung kann gemäss Art. 310 ZPO "unrichtige Rechtsanwendung" (lit. a) und "unrichtige Feststellung des Sachverhalts" (lit. b) geltend gemacht werden. Die Berufungsinstanz verfügt damit über eine uneingeschränkte Prüfungsbefugnis in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht (BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375). Davon scheint auch die Vorinstanz auszugehen, indem sie darlegt, einen erstinstanzlichen Erstreckungsentscheid damit auch auf seine Angemessenheit hin prüfen zu können. Dennoch führt sie unter Verweis auf zwei ihrer eigenen Urteile aus, dass sie praxismässig nur mit einer gewissen Zurückhaltung einen unangemessenen erstinstanzlichen Ermessensentscheid korrigieren würde. Ob diese kantonale Praxis der Zurückhaltung mit der ZPO vereinbar ist, kann indessen dahingestellt bleiben, zumal sie in der Beschwerdeschrift nicht in Frage gestellt wird (vgl. Urteil 5A_198/2012 vom 24. August 2012 E. 4.3). Ohnehin entscheidet sich die Frage, ob das Gericht seine Prüfungsbefugnis eingeschränkt hat oder nicht, nicht nach den im Urteil verwendeten Worte und Formulierungen, sondern nach dem tatsächlichen Gehalt des Urteils (Urteil 5A_198/2012 vom 24. August 2012 E. 8.2.3). Unter diesem Blickwinkel verdeutlichen die Urteilserwägungen, dass die Vorinstanz eine freie Interessenabwägung vornahm, die auf eine umfassende und nicht auf eine auf Willkür beschränkte Prüfung schliessen lassen.

E. 3.4

Im Rahmen dieser umfassenden Kognition stand der Vorinstanz bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung des Mietverhältnisses innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu (BGE 135 III 121 E. 2 S. 123 f.; 125 III 226 E. 4b S. 230; je mit Hinweisen). Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht mit Zurückhaltung und greift 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 135 III 121 E. 2 S. 123 f. mit Hinweisen).

E. 3.5

Die Erstreckung eines Mietverhältnisses bezweckt, die Folgen der Vertragsauflösung für die Mietpartei zu mildern, indem ihr mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung eingeräumt wird (BGE 116 II 446 E. 3b S. 448). Die Erstreckung ist zu gewähren, wenn die Verschiebung der Vertragsbeendigung eine Milderung der Folgen für den Mieter erwarten lässt, während die mit der Auflösung des Vertrages zwangsläufig verbundenen Nachteile als solche eine Erstreckung nicht zu rechtfertigen vermögen (Urteil 4C.309/1996 vom 19. Februar 1997 E. 1a mit Hinweis auf BGE 105 II 197 E. 3a S. 198). Eine Milderung der nachteiligen Folgen der Vertragsauflösung kann selbst dann mit einer Mieterstreckung bewirkt werden, wenn eine realistische Aussicht auf die Miete entsprechender Ersatzräumlichkeiten nicht besteht

(Urteil 4C.309/1996 vom 19. Februar 1997 E. 1a mit Hinweis auf BGE 116 II 446 E. 3b S. 448 f.). Ob eine erstmalige oder definitive Erstreckung zu gewähren ist, entscheidet sich - wie die Frage, ob überhaupt eine Erstreckung zu gewähren ist und gegebenenfalls für wie lange - aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien (Urteil 4A_105/2009 vom 5. Juni 2009 E. 3.2 mit Hinweisen). Für ein erstmalige Erstreckung spricht, wenn nur schwer abgeschätzt werden kann, ob innert der gewährten Erstreckung ein geeignetes Ersatzobjekt gefunden werden kann und - namentlich unter Berücksichtigung der Suchbemühungen des Mieters - zu einem späteren Zeitpunkt mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse auf dem Immobilienmarkt zusätzliche Anhaltspunkte zu erwarten sind (Urteil 4A_62/2010 vom 13. April 2010 E. 6.1.2; vgl. auch Urteil 4C.309/1996 vom 19. Februar 1997 E. 1a; je mit Hinweisen).

E. 3.6

Wie erwähnt, verweigerte die Vorinstanz eine längere als die vom Mietgericht gewährte einmalige Erstreckung um ein Jahr, weil sie die Suchbemühungen der Beschwerdeführerin um ein Ersatzobjekt als zu wenig ernsthaft betrachtete bzw. davon ausging, dass geeignete Ersatzobjekte vorgelegen hätten, die Beschwerdeführerin diese aber zu Unrecht von vorneherein nicht in Betracht gezogen habe. Die Beschwerdeführerin wendet dagegen ein, sie habe in dieser Hinsicht genügend dargelegt, dass während der ganzen Dauer, die ihr seit der Kündigung zur Verfügung gestanden habe, kein passendes Ersatzobjekt habe gefunden werden können. Zur Annahme bzw. Beurteilung einer Härte im Sinne von Art. 272 OR gehört stets die Kenntnis der Ersatzlösung des Mieters (PETER HIGI, in: Zürcher Kommentar, Die Miete, 4. Aufl. 1996, N. 100 zu Art. 272 OR). In diesem Sinn ist vorliegend vor allem strittig, was ein angemessenes Ersatzobjekt ist.

E. 3.6.1

Bei der Beschwerdeführerin handelt es sich um ein traditionsreiches Modehaus, welches seit jeher an der Strasse U. _____ und damit an zentraler Lage in der Stadt Zürich, umgeben von weiteren Geschäften im Luxussegment, besteht. Das aktuelle Mietobjekt mit über 1'000 m² Verkaufsfläche, erstreckt sich auf mehrere Etagen, was der Beschwerdeführerin ermöglicht, Damen-, Herren- und Kindermode im gleichen Haus anzubieten. Sie verfügt über eine gehobene Kundschaft, darunter auch vermögende internationale Kunden, welche sich den Touristenrouten entlang bewegen, weshalb sie nach eigenen Angaben auf eine Lage "bei den guten Hotels und in unmittelbarer Nähe zur Strasse V. _____" angewiesen ist. Dies hat denn auch die Vorinstanz erkannt, indem sie der Beschwerdeführerin eine gewisse Standortgebundenheit zugebilligt hat.

E. 3.6.2

Ein Anspruch auf ein absolut gleiches bzw. identisches Ersatzobjekt besteht jedoch nicht. Entsprechend darf der Mieter seine Suche nicht nach dem idealen Ersatzobjekt ausrichten, sondern hat sich auf ein Ersatzobjekt zu konzentrieren, das für ihn objektiv ohne weiteres als tragbar "gleichwertig" und insoweit zumutbar erscheint (Peter Higi, a.a.O., N. 100 ff. zu Art. 272 OR). Von einer angemessenen Ersatzlösung kann somit nur dann die Rede sein, wenn diese in etwa die gleichen Vorteile wie das bisherige Mietobjekt aufweist (BGE 116 II 446 E. 3c S. 449).

E. 3.6.3

Wie sich aus dem Verweis der Beschwerdeführerin auf ihre kantonalen Rechtsschriften ergibt, hat sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren dargelegt, weshalb die von ihr in ihrer

Klageschrift genannten Ersatzobjekte - namentlich wegen der Lage und Grösse - keine angemessenen Ersatzlösungen sind. Aus ihrer Berufungsschrift geht klar hervor, dass alle zehn von ihr aufgelisteten Ersatzobjekte nicht annähernd gleich gross waren wie das jetzige Mietobjekt mit über 1'000 m² Verkaufsfläche. Ebenso waren gewisse Ersatzobjekte nur sehr schwer zugänglich (nicht ebenerdig, nur über mehrere Stufen zugänglich), verfügten nur über kleine Schaufenster und waren teilweise im Untergeschoss gelegen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz kann demnach nicht gesagt werden, dass angemessene Ersatzobjekte auf dem Markt gewesen wären, die im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung "in etwa die gleichen Vorteile" aufgewiesen hätten. Denn eine angemessene Ersatzlösung wäre nach dem Gesagten ein Objekt, welches an zentraler Lage in der Stadt Zürich ist und es der Beschwerdeführerin erlaubt, das bisherige (Verkaufs-) Konzept weiterzuführen, ohne dass eine Aufteilung ihres Sortiments auf verschiedene kleinere Verkaufsflächen, unter anderem auch unter Zumietung von Lagerflächen, vorgenommen werden muss.

E. 3.6.4

Ein solches Geschäftsobjekt kommt jedoch, anders als eine (herkömmliche) Wohnung, aufgrund seiner Lage sowie seiner Grösse nur sehr selten auf den Markt, wobei die Beschwerdeführerin selber damit rechnet, dass dafür rund sieben Jahre gewartet werden müsste. Entsprechend hielt auch die Vorinstanz fest, es könne nicht mit genügender Wahrscheinlichkeit damit gerechnet werden, dass die Beschwerdeführerin auch während einer maximalen Erstreckungsfrist von sechs Jahren ein vergleichbar exklusives Objekt wie das aktuelle Mietobjekt finden werde. Eine Erstreckung kann nach dem Gesagten nicht allein deswegen ausgeschlossen werden, weil keine Aussicht auf ein angemessenes Ersatzobjekt besteht (vgl. E. 3.5 hiervor). Steht aber - wie vorliegend - fest, dass im Rahmen der genügenden Wahrscheinlichkeit keine Aussicht besteht, ein vergleichbares bzw. angemessenes Ersatzobjekt zu finden und ist sich die Mieterin dessen sogar bewusst, ist sie gezwungen, ihre Ansprüche an eine Ersatzlösung zu senken und damit auch ihr Geschäftsmodell anzupassen. Entgegen dem, was die Beschwerdeführerin anzunehmen scheint, kann eine Härte diesfalls somit nicht allein im Hinblick auf das Suchen einer angemessenen Ersatzlösung begründet werden, denn entsprechende Suchbemühungen erweisen sich als nutzlos ("inutile"; BGE 116 II 446 E. 3c S. 449). Die Härte besteht vielmehr darin, dass der Mieter gezwungen wird, eine Ersatzlösung anderen Inhalts zu akzeptieren (Peter Higi, a.a.O., N. 100 f. zu Art. 272 OR).

E. 3.7

Wie erwähnt (vgl. E. 3.5 mit Hinweis auf das Urteil 4C.309/1996 vom 19. Februar 1997), ist hauptsächliches Kriterium beim Entscheid, ob eine einmalige oder eine erstmalige Erstreckung angezeigt ist, die Sicherheit einer Prognose über die künftige Interessenlage, namentlich eine Beurteilung der örtlichen Verhältnisse aufgrund der getätigten Suchbemühungen. Nach dem oben Ausgeführten kann es nur darum gehen, im Rahmen der Erstreckung ein möglichst wenig nachteiliges Objekt zu finden. Die Vorinstanz ist davon ausgegangen, dass an zentraler Lage in Zürich nicht mit einer Entspannung des Marktes zu rechnen ist. Die von der Beschwerdeführerin angegebenen Indikatoren seien nur spekulativ. Nachdem die Beschwerdeführerin sodann während der noch laufenden Mietdauer verschiedene Ersatzobjekte abgeklärt hat, ist nicht zu erwarten, dass nach Ablauf einer erstmaligen Erstreckung klarere Anhaltspunkte betreffend die örtlichen Verhältnisse vorhanden sein werden. Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz eine

einmalige Erstreckung gewährte.

E. 3.8

Die Beschwerdegegnerin hat finanzielle Interessen geltend gemacht, weshalb keine Erstreckung des Mietverhältnisses bewilligt werden sollte. Wie die Vorinstanz festgehalten hat, wird mit der Kündigung das Ziel eines höheren Ertrages mit einem neuen Mieter verfolgt. Die Beschwerdegegnerin will das Mietobjekt zu deutlich besseren Konditionen (weiter-) vermieten, wobei sie bereits einen neuen Mietvertrag geschlossen hat. Zwar macht sie in ihrer Beschwerdeantwort eine gewisse Dringlichkeit geltend, da der neue Mietvertrag bereits geschlossen wurde, legt aber auch im bundesgerichtlichen Verfahren nicht dar, dass sie mit dem bisherigen Mietzins ihre Kosten nicht decken und keinen Gewinn erwirtschaften könnte. Auf der anderen Seite hat die Vorinstanz aber nicht berücksichtigt, dass es vorliegend nicht wie in der Regel bei Mieterstreckungen darum geht, dass eine Mieterin durch Intensivierung ihrer Suchbemühungen ein Ersatzobjekt finden kann, welches ihr vergleichbare Vorteile wie das bisherige bietet, sondern dass von ihr die Aufgabe ihres seit Generationen betriebenen Geschäfts und eine eigentliche Umstellung ihres Geschäftsmodells verlangt wird, was Zeit benötigt. Diesem Ungleichgewicht hat die Vorinstanz bei der Interessenabwägung zu wenig Rechnung getragen. Die von der Vorinstanz gewährte Erstreckung ist damit insgesamt zu kurz bemessen und verletzt Bundesrecht. Angemessen erscheint eine einmalige Erstreckung um 3 Jahre.

E. 4

Die Beschwerde ist damit teilweise gutzuheissen und der angefochtene Entscheid aufzuheben. Das Verfahren ist zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im kantonalen Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Beschwerdeführerin dringt mit ihren Begehren nur teilweise durch. Es scheint daher gerechtfertigt, die Gerichtskosten für das bundesgerichtliche Verfahren den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen sowie auf eine Zusprechung von Parteientschädigungen zu verzichten (vgl. Art. 66 Abs. 1 sowie Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

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