

BGer 4C.128/2006 vom 12. Juni 2006

Bundesgericht, 2006-06-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.128_2006

FR: TF 4C.128/2006 du 12 juin 2006

IT: TF 4C.128/2006 del 12 giugno 2006

Regeste

Mietvertrag; Kündigung des Mietverhältnisses | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Mangels Raumqualität der vermieteten Bodenfläche haben die kantonalen Gerichte die Anwendbarkeit der Kündigungsschutzvorschriften (Art. 271 ff. OR) auf das Vertragsverhältnis der Parteien verneint. Der Kläger erblickt darin eine Verletzung von Art. 253a f., Art. 266l und Art. 271 ff. OR . Er macht geltend, die Parzelle sei dem Kläger ausdrücklich als Wohnstätte überlassen und offensichtlich für den dauernden Aufenthalt vermietet worden, auch wenn der Vertrag ursprünglich auf eine zweijährige Dauer beschränkt gewesen sei. Sollte er mit seiner Familie die Parzelle verlassen müssen, stünde er vor derselben Situation wie ein sesshafter Wohnungsmieter, dem die Wohnung gekündigt worden sei, wobei dem Kläger zusätzlich zum Nachteil gereiche, dass es nicht genügend Standplätze für Fahrende gebe.

E. 2

Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, sind die vom Kläger beanspruchten Schutzbestimmungen nur anwendbar, wenn der Mietvertrag Wohn- oder Geschäftsräume zum Gegenstand hat (Art. 253a OR). Wohnräume sind geschlossene Räumlichkeiten die Wohnzwecken, d.h. dem Verbringen des Privatlebens, dienen und dafür gemietet worden sind, z.B. Einfamilienhäuser, Wohnungen oder Einzelzimmer. Es muss sich um einen umgrenzten Raum handeln, der einen geschützten Bereich vor witterungsbedingten Einflüssen wie Regen und Kälte gewährt, aber auch eine gewisse Privatsphäre. Das Mietobjekt muss demgemäss in einem Raum bestehen, d.h. in einem auf Dauer angelegten, horizontal und vertikal abgeschlossenen Bereich (BGE 124 III 108 E. 2b S. 110 mit Hinweisen; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., S. 49, je mit Hinweisen). Auf diese Abgrenzung des Wohnraums weist auch Weber, Basler Kommentar, 3. Aufl., N. 4 zu Art. 253a/253b OR hin, auf den sich der Kläger zur Stützung seines Standpunktes beruft, und auch dieser Autor fordert für die Annahme der Wohnraumqualität, dass das Mietobjekt einen minimalen Schutz vor Umwelteinwirkungen biete. Die vertragsgemässe Bestimmung des Mietobjekts als "Wohnstätte" reicht daher nicht aus, sofern ihm die Raumqualität im dargelegten Sinne tatsächlich abgeht. So verhält es sich bei der dem Kläger vermieteten Parzelle offenkundig, ist sie doch weder horizontal noch vertikal abgeschlossen. Schutz und Privatsphäre bieten vielmehr die im Eigentum des Klägers stehenden Wohnwagen mit den zugehörigen Vorbauten, wie die Vorinstanz zutreffend erwog. Der Kläger befindet sich entgegen seiner Auffassung nicht in derselben Situation wie ein sesshafter Mieter einer gewöhnlichen Wohnung. Wohnwagen sind dafür konzipiert, kurzfristige Ortswechsel zu ermöglichen. Entsprechende Voraussetzungen sind

bei einem Mieter von Wohnräumen nicht gegeben. Die Vorinstanz hat mithin zu Recht erkannt, dass die speziellen Formvorschriften für die Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 266I Abs. 2 OR) und die Regeln über die Anfechtbarkeit der Kündigung und die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 271 ff. OR) vorliegend nicht gelten, weshalb auch eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht in Betracht fällt.

E. 3

Soweit sich der Kläger auf die Verletzung von Art. 8 Abs. 2 BV oder von § 48 der aargauischen Kantonsverfassung beruft, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Rügen der Verletzung von Verfassungsrecht (vgl. Art. 43 Abs. 1 Satz 2 OG) und Erörterungen über die Anwendung kantonalen Rechts (vgl. BGE 127 III 248 E. 2c S. 252 mit Hinweisen) sind im Berufungsverfahren nicht zu hören.

E. 4

Die Berufung erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend wird der Kläger kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Da keine Berufungsantwort eingeholt wurde, entfällt die Pflicht zur Zahlung einer Parteientschädigung.

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