

BGer 4C.146/2006 vom 24. August 2006

Bundesgericht, 2006-08-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.146_2006

FR: TF 4C.146/2006 du 24 août 2006

IT: TF 4C.146/2006 del 24 agosto 2006

Erwägungen

E. 1.1

Bei Erstreckungsbegehren bestimmt sich der Streitwert in Bezug auf Art. 46 OG nach dem Mietzins zuzüglich Nebenkosten, der für die verlangte Erstreckungsdauer ab der Fällung des Urteils der letzten kantonalen Instanz geschuldet ist (BGE 113 II 406 E. 1, bestätigt in Urteil 4C.200/1992 vom 30. Juni 1992). Vor Obergericht war zwischen den Parteien eine Erstreckung bezüglich der Miete von Wohn- und Geschäftsräume streitig, für welche beim Erlass des erstinstanzlichen Urteils ein monatlicher Mietzins von Fr. 3'150.-- zu bezahlen war. Da vor Obergericht eine Erstreckung um vier Jahre streitig war, wird der Streitwert von Fr. 8'000.-- erreicht (Art. 46 OG). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Berufung ist demnach einzutreten, soweit damit zulässige Rügen erhoben werden.

E. 1.2

Im Berufungsverfahren ist das Bundesgericht an die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz gebunden, sofern sie nicht offensichtlich auf Versehen beruhen, unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zu Stande gekommen oder wegen fehlerhafter Rechtsanwendung im kantonalen Verfahren zu ergänzen sind (Art. 63 Abs. 2 und 64 Abs. 2 OG). Die Partei, welche den vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt berichtigt oder ergänzt wissen will, hat darüber genaue Angaben mit Aktenhinweisen zu machen (Art. 55 Abs. 1 lit. d OG ; BGE 115 II 484 E. 2a). Für eine blosser Kritik an der Beweiswürdigung der Vorinstanz ist die Berufung nicht gegeben (BGE 127 III 248 E. 2c; 115 II 484 E. 2a S. 486).

E. 1.3

Auf die Berufung ist nicht einzutreten, soweit die Kläger - ohne eine der genannten Ausnahmen von der Bindung des Bundesgerichts an die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz geltend zu machen - von einem Sachverhalt ausgehen, der von diesen Feststellungen abweicht oder darin keine Stütze findet. Dies gilt insbesondere für die Angabe, die Kläger seien nach der Kündigung bemüht gewesen, Ersatzliegenschaften im Umfeld der heutigen Liegenschaft zu finden.

E. 1.4

Die Kläger machen dem Sinne nach geltend, das Obergericht sei einem Versehen erlegen, wenn es annahm, die Liquidation des Warenlagers sei in zweieinhalb Jahren möglich. Zur Begründung führen die Kläger an, der Beilage 1 zur Replik vom 10. August 2005 im Verfahren vor Gerichtspräsidium Brugg könne entnommen werden, dass der Verkauf des Warenlagers auf Grund des letztlich sehr begrenzten Kundenstammes für Schaumstoffe und Zierkissen nicht innert kurzer Frist zu realisieren sei. Zudem habe der Kläger anlässlich der Verhandlung vor der Schlichtungsbehörde ausgeführt, dass es ihm trotz entsprechender Inserate bisher nicht gelungen sei, eine Geschäftsnachfolge zu finden.

Die von den Klägern angerufene Replikbeilage besteht aus Details zur Steuererklärung 2003. Daraus geht namentlich hervor, dass die Kläger das bewegliche Geschäftsvermögen damals mit Fr. 70'000.-- bewerteten, was das Obergericht ausdrücklich erwähnte und damit nicht übersehen hat. Jedoch lässt sich den Details zur Steuererklärung 2003 zur Möglichkeit der Liquidation dieses Vermögens nichts entnehmen, weshalb insoweit ein offensichtliches Versehen ausgeschlossen ist. Bezüglich der angeblichen Ausführungen vor der Schlichtungsbehörde fehlen in der Berufung Aktenhinweise, weshalb eine entsprechende Versehrungsrüge ungenügend substantiiert ist. Im Übrigen kann die Suche nach einem Geschäftsnachfolger nicht mit der Suche nach einem oder mehreren Käufern für Waren aus dem Warenlager gleichgesetzt werden, weshalb ein offensichtliches Versehen ohnehin ausgeschlossen ist.

Demnach sind die Kläger nicht zu hören, soweit sie in ihrer Berufung anführen, ohne eine Erstreckung wären die Kläger gezwungen, das gesamte Lager per Ende Dezember 2006 aufzulösen, was kaum zu realisieren sei. Würde der Verkauf en bloc bis Ende Dezember 2006 nicht gelingen, so müssten die Kläger den Warenvorrat unter Kostenfolge entsorgen, was für die Kläger einen schweren wirtschaftlichen Verlust darstelle.

E. 2.1

Die Kläger machen geltend, das Obergericht habe zu Unrecht eine Härte im Sinne von Art. 272 OR verneint. Zur Begründung führen die Kläger dem Sinne nach an, entgegen der Annahme des Obergerichts könne den Klägern nicht zum Vorwurf gemacht werden, dass sie das Angebot der Beklagten, das Warenlager per Ende 2004 für Fr. 100'000.-- zu erwerben, abgelehnt hätten, weil sie damit gezwungen gewesen wären, ihre Geschäftstätigkeit zwei Jahre vor Ablauf der ordentlichen Vertragsdauer aufzugeben. Dies hätte von ihnen nicht verlangt werden können, zumal sie berechtigt gewesen seien, ihre Geschäftstätigkeit bis zum Ende des Mietvertrages weiterzuführen. Zudem sei zu beachten, dass der Entschluss zur Aufgabe der Geschäftstätigkeit zu reifen brauche. Weiter habe das Obergericht nicht beachtet, dass sich aus dem Umstand der Vertragsschlüsse ergebe, dass die Kläger ihre Geschäftstätigkeit in der von ihr gemieteten Liegenschaft zu Ende führen wollten. Den Klägern sei zwar klar, dass die lange Dauer des Mietverhältnisses keinen Erstreckungsanspruch zu begründen vermöge. Jedoch habe bei einer langen Verankerung mit dem Mietobjekt eine Härtesituation als indiziert zu gelten. Wohl habe der Kläger im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren ausgeführt, dass die Kunden von "überall" kommen würden. Jedoch sei zu beachten, dass die Kunden weder Schaumstoffe noch Zierkissen täglich kauften. In diesem Sinne sei die Situation der Kläger nicht mit derjenigen eines Bäckers oder Coiffeurs vergleichbar. Dennoch sei es für die Kläger von grosser Bedeutung, dass ihre Stammkunden sich gerade auch im Hinblick auf die über dreissigjährige Treue der Kläger zu ihrem Standort darauf verlassen könnten, dass dieser auch während der Liquidation ihres Geschäfts beibehalten werde. Der Umstand, dass die Kläger heute 73 bzw. 76 Jahre alt seien und es ihnen gesundheitlich zumindest nicht zunehmend besser gehe, dürfe nicht gegen sie verwendet werden. Vielmehr sei zu beachten, dass die zwischenzeitlich begonnene Liquidation deshalb mehr Zeit in Anspruch nehme, als wenn sie von einem jungdynamischen Team an die Hand genommen würde. Weiter sei zu beachten, dass die Kläger im Alter von über 70 Jahren noch heute schweizweit auf den Markt fahren würden, weil dies "ihr Leben" sei und sie finanziell auf das entsprechende Einkommen angewiesen seien, da sie von der AHV alleine nicht leben könnten. Zwar könne davon ausgegangen werden, dass die Kläger beim Wegfall ihrer Geschäftseinkünfte

Anspruch auf Ergänzungsleistungen der AHV hätten, doch mache dies den Verlust nur teilweise wett. Demnach sei eine Härte zu bejahen und die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese die Abwägung mit den Interessen der Vermieter vornehme könne, welche bestritten würden.

E. 2.2

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde nach Art. 272 Abs. 2 OR insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und den Inhalt des Vertrags (a), die Dauer des Mietverhältnisses (b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Schwägerte sowie die Dringlichkeit des Bedarfs (d) und überdies die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (e). Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde gemäss Art. 272 Abs. 3 OR auch, ob er zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war. Die Interessenabwägung nach den in Art. 272 OR nicht abschliessend aufgeführten Kriterien bestimmt nicht nur den Grundsatz, sondern auch die Dauer einer allfälligen Erstreckung. Eine Härte ist anzunehmen, wenn die Verschiebung der Vertragsauflösung eine Milderung der Folgen für die Mietpartei erwarten lässt, während die mit der Auflösung des Vertrags zwangsläufig verbundenen Nachteile als solche eine Erstreckung nicht zu rechtfertigen vermögen. So bezweckt die Erstreckung in der Regel, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzlokal zu verschaffen (vgl. BGE 116 II 446 E. 3b S. 448). Nach der Rechtsprechung zum altem Recht konnte der Mieter keine Erstreckung verlangen, wenn er nicht alles unternommen hat, was ihm zur Abwendung der Härte zuzumuten war, wozu insbesondere die Suche nach einem Ersatzobjekt gehören kann (BGE 116 II 446 E. 3a S. 448 zu Art. 278a aOR). Nach geltendem Recht stellt die unerlassene Suche des Mieters nach einem Ersatzlokal keinen absoluten Grund mehr dar, um eine erste Erstreckung zu verweigern. Vielmehr ist dieser Umstand bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen (Urteil 4C.320/1992 vom 15. Dezember 1992 E. 3b; Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 6. Aufl., S. 573 Rz. 3.11). Weiter ist zu beachten, dass vom Mieter vernünftigerweise keine Suche nach Ersatzlokalen verlangt werden kann, wenn keinerlei Aussicht darauf besteht, solche zu finden oder der Mieter eines Geschäftslokals beabsichtigt, seine Geschäftstätigkeit in kurzer Zeit zu beenden (Urteil 4C.320/1992 vom 15. Dezember 1992 E. 3b; vgl. auch BGE 116 II 446 E. 3c S. 449 f.). In diesen Fällen lässt sich aber auch der Hauptzweck der Erstreckung, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stände, nicht mehr verwirklichen. Dagegen kann die Erstreckung für einen Mieter, der sich auf Grund der Kündigung zur Aufgabe seiner Geschäftstätigkeit gezwungen sieht, eine Milderung der Folgen bewirken, wenn dem Mieter mehr Zeit für die Liquidation des Geschäftes verschafft wird und er dadurch ein günstigeres Liquidationsergebnis erzielen bzw. einen Verlust vermeiden kann (Urteil 4C.143/1998 vom 27. September 1998 E. 4a; Higi, Zürcher Kommentar, 4. Aufl., N. 106 zu Art. 272 OR ; Weber, Basler Kommentar, 3. Aufl., N. 3b zu Art. 272 OR). Bezüglich der Liquidation ist die Zeitspanne ab dem Kündigungszeitpunkt massgebend, wobei dem Mieter etwas Bedenkzeit für den Entscheid einzuräumen ist, ob er überhaupt nochmals an einem anderen Ort einen geschäftlichen

Neustart wagen soll (vgl. Urteil 4C.377/1994 vom 7. Dezember 1994 E. 4c; Higi, a.a.O., N. 106 zu Art. 272 OR ; vgl. Anita Thanei, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Fachheft Mietrecht Nr. 2, Zürich 1990, S. 20). Eine Milderung der Folge bei Kündigung von Geschäftsräumen kann auch angenommen werden, wenn eine wirtschaftliche Notsituation des Mieters z.B. durch eine Erstreckung bis zum Pensionierungsalter vermieden werden kann (vgl. Urteil 4C.14/1995 vom 2. Mai 1995 E. 4a; vgl. auch Weber, a.a.O., N. 3 zu Art. 272 OR , der annimmt, bei extremer Härte dürfe eine Erstreckung nicht abgelehnt werden, weil sich eine konkrete Problemlösung im Moment des Entscheides noch nicht konkret abzeichne). Dagegen vermag der allgemeine Wunsch, von einem preisgünstigen Mietobjekt möglichst lange profitieren zu können, keinen Grund zur Erstreckung zu bilden (BGE 105 II 197 E. 3b). Das fortgeschrittene Alter und ein schlechter Gesundheitszustand eines Mieters vermögen für sich allein grundsätzlich keine Härte zu begründen. Gesundheitliche Beeinträchtigungen des Mieters sind jedoch beachtlich, falls sie ihn an der Suche nach Ersatzräumen oder am Umzug hindern und begründete Aussicht besteht, dass das in einem späteren Zeitpunkt nicht mehr der Fall sein wird. Das vorgerückte Alter eines Mieters ist unter dem Gesichtspunkt der Härte auch zu beachten, wenn deswegen der Kreis von möglichen Ersatzräumen stark eingeschränkt ist, so dass für die Suche mehr Zeit zur Verfügung stehen muss (Urteil 4C.143/1998 vom 27. September 1998 E. 4b).

E. 2.3

Die Kläger verlangen die Erstreckung, um mehr Zeit für die Liquidation ihres Geschäftes zu haben. Insoweit hätte eine Härte bzw. ein Erstreckungsgrund nur bejaht werden können, wenn die Kläger hätten nachweisen können, dass die Geschäftsliquidation bzw. der Verkauf ihres Warenlagers bis Ende 2006 nicht oder nur mit einem Verlust möglich ist und dieser durch eine Erstreckung hätte vermieden oder zumindest verringert werden können. Das Obergericht hat diesen Beweis als nicht erbracht erachtet, indem es angab, es seien keine Gründe ersichtlich, weshalb die Liquidation bis Ende 2006 nicht machbar sein soll. Diese Feststellung ist für das Bundesgericht verbindlich, da sich die entsprechenden Versehrungen der Kläger als unbegründet erwiesen haben (vgl. E. 1.4 hiervor). Unter diesen Umständen ist eine Härte zu Folge der begrenzten Dauer der Liquidation zu verneinen. Demnach ist unerheblich, ob die Kläger das unternommen haben, was von ihnen zur rechtzeitigen Liquidation vernünftigerweise hätte erwartet werden können. Der Annahme des Obergerichts, die Kläger hätten das Angebot der Beklagten zum Kauf des Warenlagers für Fr. 100'000.-- per Ende 2004 annehmen sollen, kommt damit keine entscheidende Bedeutung zu. Es kann daher offen bleiben, ob den Klägern zum Vorwurf gemacht werden kann, dass sie nicht bereit waren, ihre Geschäftstätigkeit bereits Ende 2004 d.h. zwei Jahre vor dem Ende des Mietvertrages zu beenden. Da sowohl das Obergericht als auch die Kläger von der Beendigung ihrer Geschäftstätigkeit in den von ihnen gemieteten Liegenschaft ausgehen, ist ohne rechtliche Relevanz, ob die Kläger bereits 1996 bei der Verlängerung des Mietvertrages für mindestens weitere zehn Jahr beabsichtigten, das Mietverhältnis und die berufliche Tätigkeit gemeinsam zu beenden. Auch eine mögliche Standortbindung ist nicht von Bedeutung, weil keine Verschiebung der Geschäftstätigkeit zur Diskussion steht. Dass die Geschäftsaufgabe bzw. der Umzug in einem späteren Zeitpunkt für die Kläger aus Alters- oder Gesundheitsgründen besser zu bewältigen sei, machen die Kläger nicht geltend, weshalb auch insoweit eine Härte zu verneinen ist. Schliesslich kann auch aus dem Umstand, dass die Kläger nach ihrer Geschäftsaufgabe finanziell auf Ergänzungsleistungen der AHV angewiesen sein werden, keinen Erstreckungsgrund bilden, weil aus dem angefochtenen Urteil nicht hervorgeht, dass

Anhaltspunkte für eine spätere Verbesserung ihrer finanziellen Verhältnisse bestehen. Damit kann die Erstreckung nicht helfen, einen finanziellen Engpass der Kläger zu überbrücken. Aus diesen Gründen hat das Obergericht kein Bundesrecht verletzt, wenn es eine Härte verneinte und es deshalb keine Abwägung mit den Interessen der Vermieter vornahm. Damit erübrigt sich eine Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz.

E. 3

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Damit kann offen bleiben, wieweit die Klägerin aktivlegitimiert ist, obwohl sie nicht Partei des umstrittenen Mietvertrages ist. Gemäss dem Ausgang des Verfahrens werden die Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 159 Abs. 2 OG). Bei der Bemessung der Parteientschädigung wird die Mehrwertsteuer im Rahmen des geltenden Tarifs pauschal berücksichtigt (Urteil 2P.69/1996 E. 2, SJ 1996, S. 275).

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