

BGer 4C.314/2000 vom 5. September 2000

Bundesgericht, 2000-09-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.314_2000

FR: TF 4C.314/2000 du 5 septembre 2000

IT: TF 4C.314/2000 del 5 settembre 2000

Regeste

Vertragsrecht

Volltext

Bundesgericht I. zivilrechtliche Abteilung 31.10.2000 4C.314/2000 Tribunal fédéral Ire
Cour de droit civil 31.10.2000 4C.314/2000 Tribunale federale I Corte di diritto civile
31.10.2000 4C.314/2000

Vertragsrecht

[AZA 0/2] 4C.314/2000/rnd I. ZIVILABTEILUNG *****
31. Oktober 2000 Es wirken mit: Bundesrichterinnen und Bundesrichter Walter, Präsident,
Klett, Rottenberg Liatowitsch und Gerichtsschreiber Huguenin. ----- In Sachen
A. _____, Kläger und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Guido Hensch,
Genferstrasse 23, Postfach, 8027 Zürich, gegen B. _____, Beklagten und
Berufungsbeklagten, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Werner Otzenberger, Bruchstrasse
54, Postfach 7643, 6000 Luzern 7, betreffend Kündigung des Mietvertrages, wird
festgestellt und in Erwägung gezogen: 1.- Die Schlichtungsbehörde des Kantons Luzern für
Miete und Pacht, das Amtsgericht Luzern-Stadt und schliesslich das Obergericht des
Kantons Luzern mit Urteil vom 5. September 2000 wiesen das von A. _____ gestellte
Begehren ab, die vom Vermieter B. _____ am 16. Oktober 1998 ausgesprochene
Kündigung des Mietvertrages über die 3-Zimmer-Wohnung an der Bruchstrasse 17 in
Luzern für missbräuchlich zu erklären. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses über den 31.
März 2000 hinaus lehnte das Obergericht ab, indem es darauf hinwies, das Amtsgericht
habe mit der einjährigen Erstreckung, welche zwischenzeitlich um die Dauer des
Appellationsverfahrens überschritten worden sei, den gegenseitigen Interessen zureichend
Rechnung getragen und namentlich berücksichtigt, dass der Kläger auf eine nicht allzu weit
von seinem Arbeitsort entfernte Unterkunft angewiesen sei. 2.- Der Kläger hat dieses Urteil
mit Berufung beim Bundesgericht angefochten. Er beantragt, es sei die Kündigung im Sinne
von Art. 271 ff. OR nichtig zu erklären, und er verlangt für das bundesgerichtliche
Verfahren die unentgeltliche Prozessführung und die Beiordnung eines unentgeltlichen
Rechtsbeistandes in der Person von Rechtsanwalt Dr. iur. Guido Hensch. 3.- a) Die
Vorinstanz ging davon aus, es sei dem Beklagten bei Abschluss des Mietvertrages
wesentlich darum gegangen, die Wohnung nicht einer Einzelperson, sondern einer jungen
Familie zur Verfügung zu stellen. Eine solche sei der Kläger bei Abschluss des
Mietvertrages zu bilden im Begriffe gestanden, habe doch seine Frau damals das erste Kind
erwartet. Mit dem Auszug von Frau und Kind des Klägers aus der Wohnung habe sich indes
die familiäre Situation wesentlich geändert. Nach Auffassung der Vorinstanz bedeutete es
unter den gegebenen Umständen einen ideellen Nachteil für den Beklagten, das Mietobjekt
dem Kläger zur alleinigen Bewohnung überlassen zu müssen, was die Kündigung im Lichte

von Art. 271a Abs. 1 lit. f OR als nicht missbräuchlich ausweise. Zudem hätten sich die finanziellen Verhältnisse des Klägers nach der Trennung von seiner Frau verschlechtert, denn die Ehefrau habe auf die Unterstützung ihrer Eltern zählen können, was der Beklagte gewusst habe. In dieser herabgesetzten Solvenz erblickte die Vorinstanz einen erheblichen Nachteil im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. f. OR, weshalb sie die Kündigung auch in dieser Hinsicht nicht als treuwidrig erachtete. b) Was der Kläger dagegen vorbringt, läuft im Wesentlichen darauf hinaus, den dem angefochtenen Urteil angeblich unterschwellig anhaftenden Kleinmut zu beklagen. Stichhaltige Argumente, die auf eine Bundesrechtsverletzung durch die Vorinstanz hinweisen würden, sind dagegen weder dargetan noch ersichtlich. Mit der blossen Behauptung, die von der Vorinstanz angeführten Belegstellen hätten diese ebenso gut zum gegenteiligen Schluss bewegen können, lässt sich ein Verstoß gegen Bundesrecht jedenfalls nicht begründen. Soweit der Kläger geltend macht, es habe lediglich eine virtuelle Verschlechterung der Solvenz des Mieters stattgefunden, verkennt er, dass das Bundesgericht gemäss Art. 63 Abs. 2 OG an die Feststellung der Vorinstanz gebunden ist, wonach sich die wirtschaftliche Situation der Mieterschaft durch den Auszug der Ehefrau des Klägers verschlechtert habe. Ferner erhebt der Kläger den Vorwurf an die Vorinstanz, sie habe mit der Annahme eines ideellen Nachteils für den Vermieter verkannt, dass die Schutznorm von Art. 271a Abs. 1 lit. f OR gerade die Veränderung der persönlichen Verhältnisse zum Gegenstand habe, losgelöst von den konkreten Umständen des Falles. Weshalb es dem Beklagten nach Treu und Glauben verwehrt sein soll, darauf bedacht zu sein, dass das für eine Familie offensichtlich geeignete Mietobjekt auch tatsächlich von einer Familie und nicht von einer allein stehenden Person bewohnt wird, zeigt der Kläger indes nicht einmal ansatzweise auf. Die Annahme erscheint vielmehr gerechtfertigt, dass die vorliegende Situation geeignet ist, auch einen gewissenhaften, rücksichtsvollen und korrekten Vertragspartner zur Kündigung zu veranlassen, der angerufene Kündigungsgrund mithin vernünftig ist (vgl. Weber/Zihlmann, Basler Kommentar, 2. Aufl., Basel 1996, N 4 zu Art. 271-271a OR mit Hinweisen). Mit der Vorinstanz ist dem Beklagten auch mit Blick auf Art. 271 Abs. 1 lit. f OR ein schützenswertes Kündigungsmotiv zuzubilligen (Art. 36a Abs. 3 OG). Die Berufung ist daher als offensichtlich unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Da für das Rechtsmittel von Anfang an keine ernstlichen Gewinnaussichten bestanden, fällt die Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung für das Verfahren vor Bundesgericht ausser Betracht (Art. 152 Abs. 1 OG). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend ist die Gerichtsgebühr dem Kläger aufzuerlegen (Art. 156 Abs. 1 OG). Da keine Berufungsantwort eingeholt wurde, dem Beklagten mithin aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen ist, hat er keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung Demnach erkennt das Bundesgericht im Verfahren nach Art. 36a OG :

- 1.- Das Gesuch des Klägers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
- 2.- Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist, und das Urteil des Obergerichts (I. Kammer) des Kantons Luzern vom 5. September 2000 wird bestätigt.
- 3.-Die Gerichtsgebühr von Fr. 700.-- wird dem Kläger auferlegt.
- 4.-Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht (I. Kammer) des Kantons Luzern schriftlich mitgeteilt.

_____ Lausanne, 31. Oktober 2000 Im Namen der I. Zivilabteilung des
SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: