

GL_GERICHTE OG.2012.00030 vom 24. August 2012

GL Gerichte, 2012-08-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte OG.2012.00030

FR: GL_GERICHTE OG.2012.00030 du 24 août 2012

IT: GL_GERICHTE OG.2012.00030 del 24 agosto 2012

Regeste

Erstreckung des Mietverhältnisses

Erwägungen

E. 2

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsklägerin.

E. 2.1

a) Der Mieter kann die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Bei der Interessenabwägung sind die Umstände des Vertragsschlusses, die Dauer des Mietverhältnisses, die wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien sowie die konkreten Bedürfnisse des betroffenen Geschäftsbetriebs, ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs und die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zu berücksichtigen (Art. 272 Abs. 2 OR; SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 272 N 39). b) Voraussetzung für die Geltendmachung einer Mieterstreckung ist eine gültige Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter (SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 272 N 8). Eine gültige Kündigung liegt vor (vgl. Erw. I. Ziff. 3. vorstehend). c) Sinn und Zweck der Mieterstreckung bestehen darin, einem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt einzuräumen, als ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung steht. Eine Verlängerung ist nur sinnvoll, wenn damit eine Milderung der Folgen der Kündigung verbunden ist, also erwartet werden kann, dass ein Umzug für den Mieter weniger nachteilig sein werde als bei Ablauf der Kündigungsfrist. Unabdingbar ist somit, dass der Zeitablauf die Situation des Mieters wesentlich zu verbessern vermag (SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 272 N 11 mit Hinweisen). d) Entsprechend dem Zweck der Erstreckung können nur Umstände eine Härte begründen, welche die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt in der zur Verfügung stehenden Zeit erschweren oder verunmöglichen. Ob derartige Umstände einen Anspruch auf Erstreckung begründen, bestimmt sich in Abwägung mit den Vermieterinteressen. Bei Geschäftsmieten kann eine Härte etwa darin liegen, dass der Umzug innert der ordentlichen Kündigungsfrist nicht möglich ist, weil zum Beispiel zeitraubende Anpassungsarbeiten im neuen Mietobjekt nötig sind, für die unter Umständen gar behördliche Bewilligungen vorliegen müssen (Lachat/Spirig in: Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, Rz. 30/5.1 f.). Jedenfalls vermag die Dauer des Mietverhältnisses für sich alleine in aller Regel keine Härtesituation zu begründen, da der Umstand, dass ein Ersatzobjekt bezogen werden muss, sich durch Gewährung einer Mieterstreckung nicht abwenden lässt (SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 272 N 19). e) Der Mieter hat sich nach der geltenden Praxis sofort nach Erhalt einer Kündigung ernsthaft um andere Räume zu

bemühen. Die Ernsthaftigkeit der Suchbemühungen bestimmt sich grundsätzlich nach objektiven Kriterien. Diese bestimmen, an welcher Lage, zu welchem Preis und zu welcher Grösse sich der Mieter nach Ersatzräumlichkeiten umzusehen hat. Ungenügend sind Suchbemühungen, wenn der Mieter in einem besonders günstigen Mietobjekt wohnt und seine Suchbemühungen nur auf Ersatzobjekte beschränkt, welche in einer ähnlichen Preisklasse liegen, obwohl ihm aufgrund seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse durchaus auch der Bezug eines teureren Objekts zugemutet werden könnte. Als elementare Voraussetzung dafür, dass man von ernsthaften Suchbemühungen sprechen kann, ist zu fordern, dass mindestens die Inserate in der Tageszeitung und die Angebote im Internet beobachtet werden und dass sich der Mieter auf geeignete Objekte auch meldet. Der allgemeine Hinweis, man rechne sich bezüglich konkret zur Vermietung angebotener Objekte von vornherein keine Chance aus, weshalb entsprechende konkrete Aktivitäten unterblieben seien, vermöchte eine Härte zufolge der Verhältnisse auf dem Wohnungsmarkt keinesfalls zu begründen (SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 272 N 34, mit weiteren Hinweisen). Für die unternommenen Suchbemühungen und den Mangel an Geschäftsräumen ist der Mieter beweispflichtig (Lachat/Spirig in: Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, Rz. 30/6.19 und SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 272 N 34 und N 41). f) Ficht der Mieter die Kündigung an, so ist er auch während des laufenden Kündigungsschutzverfahrens grundsätzlich gehalten, ernsthaft nach Ersatzlokalitäten zu suchen. Keine oder ungenügende Suchbemühungen können unter Umständen zu einer Reduktion der Erstreckungsdauer führen oder gar eine Erstreckung ausschliessen. Liegt keine Ausnahmesituation vor, aufgrund derer sich Suchbemühungen erübrigen, ist es nicht angängig, dass das Mietverhältnis trotz unterlassener Suchbemühungen längstmöglich erstreckt wird. Berufet sich der Mieter auf eine allgemein prekäre Marktsituation, so ist er hierfür beweispflichtig. Bei der Geschäftsraummiete kann unter Umständen auch verlangt werden, dass ein Geschäftsmieter selber inseriert (SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 272 N 35 ff., mit weiteren Hinweisen). g) Mit den wirtschaftlichen Verhältnissen im Sinne von Art. 272 Abs. 2 lit. c OR ist in erster Linie die Ertragssituation des von den Geschäftsräumlichkeiten betriebenen Unternehmens angesprochen, aus welcher sich ableiten lässt, in welchem finanziellen Bereich sich ein Ersatzobjekt bewegen kann (SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 272 N 39a). h) Im Rahmen einer besonderen Härte zu berücksichtigen sind besondere Raumbedürfnisse eines Geschäftsbetriebs (SVIT-Kommentar, 3. Auflage, Zürich 2008, Art. 272 N 42). i) Das Vermieterinteresse ergibt sich aus dem Grund, den der Vermieter für seine Kündigung angibt (Lachat/Spirig in: Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, Rz. 30/7.1).

E. 2.2

a) Die Vorinstanz nahm in ihrem Entscheid die Interessenabwägung vor und kam zum Schluss, dass das Mietverhältnis um ein Jahr, bis am 30. September 2012, zu erstrecken ist. Im Wesentlichen begründete sie ihren Entscheid damit, dass die Kündigung für die D. _____ + Cie AG eine Härte bedeute und dass es für sie nicht möglich gewesen sei, innert der vertraglichen Kündigungsfrist ein Ersatzobjekt zu finden. Dagegen habe die A. _____ AG ein berechtigtes Interesse, das neue Lagersystem baldmöglichst einzuführen. Das Obergericht teilt diese Überlegungen. b) Die Berufungsbeklagte hat die Mietverhältnisse für die Lagerflächen am 10. März 2011 per 30. September 2011 gekündigt. Die Berufungsklägerin macht nun geltend, dass sie nach wie vor keine neuen Lagerräume gefunden habe und verweist für ihre Suchbemühungen auf eine vorzunehmende Parteibefragung ihres Verwaltungsratspräsidenten. c) Unterlagen über

ernsthafte und konkrete Suchbemühungen liegen nicht im Recht. Es bleibt deshalb offen, ob es tatsächlich keine geeigneten Liegenschaften für Lagerräume der Berufungsklägerin gibt. Sodann muss festgehalten werden, dass die offerierte Parteibefragung von X._____, Verwaltungsratspräsident der Berufungsklägerin, keinen objektiven Schluss zulässt, wie und wo genau die Berufungsklägerin Lagerräume gesucht hat. Wenn schon hätten als Zeugen Vertreter von angefragten Liegenschaften beantragt werden müssen, welche über ihre eigenen Liegenschaften hätten Auskunft geben können. In der Folge wäre es Sache der Berufungsklägerin gewesen, darzulegen, weshalb die einzelnen Lagerräume nicht geeignet sind. d) Dass eine länger dauernde Erstreckung die Situation der Berufungsklägerin wesentlich zu verbessern vermöchte, ist zudem nicht belegt. Die Berufungsklägerin legt nicht dar, wie sich ihre Situation während einer dreijährigen Erstreckung gegenüber der Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr verbessern würde. Immerhin ist der Berufungsklägerin seit nunmehr gut einem Jahr bekannt, dass sie früher oder später aus den bei der Berufungsbeklagten gemieteten Lagerräumen ausziehen muss. e) Unbeachtlich sind Mietverhältnisse der Berufungsbeklagten mit weiteren Mietern. Würde man in den jeweiligen Erstreckungsverfahren jeweils sämtliche Mietverhältnisse in einer Liegenschaft miteinbeziehen, führte dies im Ergebnis dazu, dass sich jeder Mieter indirekt auf die Erstreckungsgründe von anderen Mietern berufen könnte, was nicht Sinn der Bestimmung über die Erstreckung des Mietverhältnisses ist. Es ist daher einzig das konkrete Mietverhältnis hinsichtlich seiner Erstreckbarkeit zu prüfen. Andere Mieter sind daher als Zeugen nicht einzuvernehmen. f) Im Übrigen steht es der Berufungsklägerin nach wie vor offen, sich im Sped-Log-System der Berufungsbeklagten einzumieten. Damit stünde der Berufungsbeklagten auch nach Beendigung des Mietverhältnisses Lagerfläche zur Verfügung – wohl zu einem höheren Preis, doch steht die Berufungsklägerin damit nicht auf der Strasse, was auch in die Interessenabwägung einzubeziehen ist. g) Dagegen macht die Berufungsbeklagte geltend, dass sie den Lagerraum künftig mit dem Sped-Log-System nutzen möchte. Da sie auch in Zukunft Fläche vermieten möchte, ist nicht von Eigennutzung auszugehen. Trotzdem kann nicht sein, dass Vermietern auf lange Zeit verunmöglicht wird, ein neues Konzept umzusetzen, das ihrer Ansicht nach besser für die Lagerbewirtschaftung geeignet ist.

E. 2.3

Die Berufungsklägerin legt nicht dar, inwiefern der vorinstanzliche Entscheid unangemessen sein soll. Sie beschränkt sich auf die Darstellung ihrer aktuellen Situation. In Anbetracht der dargelegten Umstände erscheint der Entscheid der Vorinstanz nicht als unangemessen. 3.— Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Entscheid der Vorinstanz vom 12. März 2012 zu bestätigen ist. IV. Damit ergibt sich, dass die Berufung vollumfänglich abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen ist. Bei diesem Ausgang sind die Gerichtskosten der Berufungsklägerin aufzuerlegen, welche zudem zu verpflichten ist, der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). _____ Das Gericht erkennt :

E. 3

Am 15. Mai 2012 legte die D._____ + Cie AG gegen den Entscheid des Kantonsgerichtspräsidenten beim Obergericht Berufung ein. Die dabei vorgetragenen Einwände richten sich ausschliesslich gegen die Erstreckungsdauer, die Kostenaufgabe und die Parteientschädigung. Unangefochten blieb der Entscheid über die Gültigkeit der Kündigungen.

E. 4

Am 10. August 2012 reichte die Berufungsklägerin unaufgefordert eine Replik samt Beilagen ein. Die Berufungsbeklagte verzichtete auf eine Duplik. II. 1.— a) Die Berufung ist zulässig gegen erstinstanzliche Endentscheide; in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur gegeben, wenn der Streitwert mindestens CHF 10'000.- beträgt (Art. 308 ZPO). b) Der Streitwert von CHF 10'000.- ist angesichts des monatlichen Mietzinses von insgesamt CHF 2'392.65 (172.65 + 536.90 + 1'683.10) offensichtlich erreicht (vgl. Art. 92 Abs. 1 ZPO). Er ist bei einer Summe von mehr als CHF 15'000.- zu veranschlagen. 2.— a) Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung oder die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). b) Die Kognition der Berufungsinstanz ist umfassend. Folglich können sämtliche Rügen frei und unbeschränkt überprüft werden. Neben den in Art. 310 ZPO explizit genannten Berufungsgründen kann auch die Unangemessenheit des erstinstanzlichen Entscheides geltend gemacht werden (Reetz/Theiler , in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 310 N 6). III. 1.— a) Die Berufungsklägerin rügt, der vorinstanzliche Entscheid sei unangemessen. Der Kantonsgerichtspräsident habe die Interessen bei der Erstreckung des Mietverhältnisses einseitig zu Gunsten der Berufungsbeklagten abgewogen. b) Ein Entscheid ist unangemessen, wenn das Ermessen unzweckmässig gehandhabt wurde, auch wenn eine Rechtsverletzung nicht vorliegt. Die Feststellung der Unangemessenheit ist eine Wertungsfrage, bei der zu beantworten ist, ob der an sich rechtmässige vorinstanzliche Entscheid nicht zweckmässigerweise anders hätte ausfallen müssen. Allerdings darf die obere Instanz ihr Ermessen nicht ohne triftigen Grund an die Stelle desjenigen der Vorinstanz setzen. Die obere Instanz muss sich auf Gegebenheiten abstützen können, welche ihre abweichende Ermessensausübung als naheliegender erscheinen lassen. Dabei hat sie sich Zurückhaltung aufzuerlegen (BGE 123 V 152 Erw. 2, BGE 126 V 75 Erw. 6; Häfelin/Müller/Uhlmann , Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, Rz. 460 f.; Blickensdorfer , in: Brunner/Gasser/Schwander, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich/St. Gallen 2011, Art. 310 N 5 mit Verweis auf Gasser/Rickli, Kurzkomentar zur Schweizerischen ZPO, Zürich 2010, Art. 310 N 3).

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