

GL_GERICHTE OG.2014.00006 vom 2. Mai 2014

GL Gerichte, 2014-05-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte OG.2014.00006

FR: GL_GERICHTE OG.2014.00006 du 2 mai 2014

IT: GL_GERICHTE OG.2014.00006 del 2 maggio 2014

Regeste

Anfechtung der Kündigung / Erstreckung des Mietverhältnisses

Erwägungen

E. 1

B._____ Berufungskläger

E. 2

Mit Entscheid vom 10. Dezember 2013 stellte der Kantonsgerichtspräsident die Gültigkeit der Kündigung vom 27. Juni 2013 per 30. September 2013 fest und erstreckte das Mietverhältnis bis zum 31. Januar 2014 (Dispositiv Ziff. 2 und 3). Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'500.- auferlegte er den Klägern, welche überdies verpflichtet wurden, A._____ eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.- zu bezahlen (Dispositiv Ziff. 4-6).

E. 3

a) In einem Eventualantrag beantragen die Berufungskläger die Erstreckung des Mietverhältnisses bis mindestens 31. Oktober 2014, statt der durch die Vorinstanz zugestandenen Erstreckung bis 31. Januar 2014. Die Vorinstanz habe die Interessen der Berufungskläger im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung zu wenig gewichtet; die zur Diskussion gestandenen Ersatzwohnungen seien aus verschiedenen Gründen für die Berufungskläger nicht in Frage gekommen. b) Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass der Vermieter den Berufungsklägern Ersatzobjekte angeboten habe, weshalb eine Erstreckung grundsätzlich nicht gewährt werden könne. Aufgrund der wegen den Weihnachtsgerichtsferien stillstehenden Berufungsfrist erstreckte der Kantonsgerichtspräsident das Mietverhältnis dennoch bis zum 31. Januar 2014. c) 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). Die Erstreckung eines Mietverhältnisses ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohnung anbietet (Art. 272a Abs. 2 OR). d) Welcher Ersatz, der dem Mieter vom Vermieter angeboten wird, im konkreten Einzelfall gleichwertig ist, beurteilt sich grundsätzlich, aber bei weitem nicht ausschliesslich, nach dem bisherigen Mietobjekt (Lage, Grösse, Ausstattung, evt. Zustand). Namentlich hat ein Ersatzobjekt all jene Eigenschaften aufzuweisen, die das bisher vom Mieter benutzte Objekt hat, sofern diese Eigenschaften für den vereinbarten Gebrauch der Sache abredemässig notwendig waren. Gleichwertigkeit bedeutet demnach nicht Identität. Gleichwertigkeit kann im Wesentlichen nur Vergleichbarkeit meinen; im Wesentlichen soll das gleichwertige Ersatzangebot in erster Linie dazu dienen, eine sich durch die Vertragsauflösung einstellende Härte abzuwenden (ZK- Higi, Art. 272a OR, N 70 f.). Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter

selber über das angebotene Ersatzobjekt verfügt. Es genügt, dass der Mieter auf eine konkrete Möglichkeit zum Abschluss eines neuen Mietvertrages hingewiesen wird, wenn der Abschluss eines Vertrages nur von seiner Zustimmung abhängig ist. Der Nachweis des Vermieters, wonach der Eigentümer des angebotenen Ersatzobjekts mit dem Mieter einen Vertrag abgeschlossen hätte, reicht somit aus (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2008, S. 813 Rz. 23). Es genügt jedoch nicht, wenn der Vermieter nur Inserate vorlegt (Mietrecht für die Praxis, Lachat et al., 8. Auflage 2009, S. 641 Fn. 26). Vorliegend hat der Berufungsbeklagte die Berufungskläger auf mindestens zwei Ersatzobjekte aufmerksam gemacht. Es geht aus den Akten aber nicht hervor, dass der Berufungsbeklagte mit den neuen Vermietern Kontakt aufgenommen hätte. Überdies liegen keine verbindlichen Zusagen der entsprechenden Ersatzvermieter im Recht, welche belegen würden, dass sie die Berufungskläger als Mieter auch effektiv akzeptiert hätten. Namentlich das E-Mail eines Immobilienmaklers vom 5. August 2013 ist lediglich als Hinweis auf ein Mietinserat zu qualifizieren, mit dem Vorschlag, mit dem Vermieter Kontakt aufzunehmen. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass der Berufungsbeklagte den Berufungsklägern kein gleichwertiges Ersatzobjekt angeboten hat. e) 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 insbesondere die Dauer des Mietverhältnisses (Art. 272 Abs. 2 lit. b OR), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse und deren Verhalten (Art. 272 Abs. 2 lit. c OR), sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (Art. 272 Abs. 2 lit. e OR) zu berücksichtigen. Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier Jahre erstreckt werden (Art. 272b Abs. 1 OR). Vorliegend wurde der Mietvertrag im Juli 2008 geschlossen. Das Mietverhältnis dauerte im Kündigungszeitpunkt rund fünf Jahre. Den Berufungsklägern war allerdings schon am 20. September 2012 bekannt, dass der Berufungsbeklagte das Mietobjekt verkaufen möchte, erstellte er an diesem Datum doch eine Kaufofferte über die im Streit liegende Liegenschaft. Die Dauer des Mietverhältnisses vermag für sich allein eine Härtesituation in aller Regel ohnehin nicht zu begründen. Der Umstand, dass ein Ersatzobjekt bezogen werden muss, lässt sich durch Gewährung einer Mieterstreckung nämlich nicht abwenden (SVIT-Kommentar, a.a.O., S. 785 Rz. 19). Hinsichtlich der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse ist festzuhalten, dass diese vorliegend keine Härte begründen. Insbesondere ein Schulwechsel der Kinder stellt keinen Härtegrund dar, da sich ein solcher mit einer Mieterstreckung nicht vermeiden, sondern lediglich aufschieben lässt. Zudem sind Kinder erfahrungsgemäss in neuen Schulklassen in der Regel rasch integriert (vgl. auch SVIT-Kommentar, a.a.O., S. 786 Rz. 23). Die Interessen anderer in der Hausgemeinschaft lebender Personen sind grundsätzlich als Drittinteressen unbeachtlich (SVIT-Kommentar, a.a.O., S. 787 Rz. 25). Sodann sind die Suchbemühungen der Berufungskläger in die Interessenabwägung einzubeziehen. Nach geltender Praxis wird vorausgesetzt, dass der Mieter sich sofort nach Erhalt einer Kündigung ernsthaft um andere Räume zu bemühen hat. Als elementare Voraussetzung dafür, dass man von ernsthaften Suchbemühungen sprechen kann, ist zu fordern, dass mindestens die Inserate in den Tageszeitungen und die Angebote im Internet beobachtet werden und dass sich ein Mieter auf geeignete Objekte auch meldet. Ficht der Mieter die Kündigung an, so ist er auch während des laufenden Kündigungsschutzverfahrens grundsätzlich gehalten, ernsthaft nach Ersatzlokalitäten zu suchen (SVIT-Kommentar, a.a.O., S. 791 f. Rz. 34 ff.). Die Berufungskläger tragen vor,

dass sie seit Monaten auf verschiedenen Immobilienportalen nach einem geeigneten Ersatzobjekt suchen würden, bisher aber noch nicht fündig geworden seien. Abgesehen von einer Zusammenstellung, welche die Zeit zwischen dem 26. September 2013 und dem 22. November 2013 beschlägt, sind vorliegend jedoch keine konkreten Suchbemühungen nachgewiesen. Das Obergericht gelangt bei der Berücksichtigung all dieser Punkte zum Schluss, dass das Mietverhältnis bis am 30. September 2014 zu erstrecken ist. Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände erscheint die Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr als angemessen, zumal die Kündigung auf Ende September im Mietvertrag vorgesehen ist. IV. 1.— Die Berufungskläger unterliegen mit ihrem Hauptantrag auf Nichtigkeit der Kündigung, hingegen obsiegen sie mit ihrem Eventualantrag praktisch vollständig. Es rechtfertigt sich daher, die Gerichtskosten des obergerichtlichen Verfahrens den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen. Die Parteikosten werden wettgeschlagen (Art. 106 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). Ändert das Obergericht den erstinstanzlichen Entscheid ab, so hat es nach Art. 318 Abs. 3 ZPO auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens zu entscheiden und entsprechend dem nunmehrigen Prozessergebnis neu zu verteilen (BK- Sterchi , Art. 318 ZPO N 22). Im gleichen Verhältnis sind daher auch die erstinstanzlichen Gerichtskosten von Fr. 2'500.- den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und die Parteikosten wettzuschlagen. 2.— Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Als Wert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen gilt der Kapitalwert (Art. 92 Abs. 1 ZPO). Wird die Gültigkeit einer Kündigung bestritten, ist die Zeitdauer massgebend, um welche der Vertrag fort dauern würde, wenn die Kündigung nicht gültig wäre, mithin bis zum Zeitpunkt, auf den eine weitere Kündigung ausgesprochen werden könnte. Untersteht der Mietvertrag dem Kündigungsschutz nach Art. 271 ff. OR, so beträgt der entsprechende Zeitraum drei Jahre, beginnend mit dem Datum des letzten kantonalen Entscheides (BK- Sterchi, Art. 92 ZPO N 5b, m.w.H.). Der Streitwert übersteigt damit Fr. 15'000.-. _____ Das Gericht erkennt :

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