

GR_GERICHTE ZF 2003 22 vom 29. September 2003

GR Gerichte, 2003-09-29, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF 2003 22](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZF_2003_22)

FR: GR_GERICHTE ZF 2003 22 du 29 septembre 2003

IT: GR_GERICHTE ZF 2003 22 del 29 settembre 2003

Regeste

Mieterstreckung | Leitentscheid, publiziert als PKG 2003 4\3Cbr\3E | OR Miete

Erwägungen

E. 2

ein nach dem 1. Weltkrieg im heutigen Umfang errichtetes Einfamilienhaus mit Garagenanbau, Stall sowie etwa 2'000 m² Umschwung. In den Jahren 1964 und 1982 wurden nach Angaben der Gemeinde B. einige Renovationsarbeiten durchgeführt. Die Gebäulichkeiten befinden sich im übrigen Gemeindegebiet, der Boden in der Landwirtschaftszone 1. Dem Berufungskläger ist die Benutzung der gesamten Liegenschaft gestattet, wobei der gegenwärtige bauliche Zustand des Mietobjekts nicht die Bewohnung sämtlicher Räume ermöglicht. Der monatliche Mietzins beläuft sich derzeit auf Fr. 450.--. Das Wohnhaus ist nicht ans Kanalisationsnetz angeschlossen, die Erstellung der entsprechenden Leitung ist jedoch vorgesehen und wird von der Gemeinde vorfinanziert. Anlässlich einer am 8. Februar 2002 durchgeführten Brandschutzkontrolle beanstandete das Feuerpolizeiamt verschiedene Mängel an den Öfen und setzte der Eigentümerin Frist, diese bis zum 31. Mai 2002 zu beheben. Auf Gesuch hin wurde diese mit Schreiben vom 6. November 2002 bis zum 31. August 2003 verlängert. B. Im Jahre 1996 wurde der Berufungskläger erstmals über die Verkaufsabsichten der Gemeinde in Kenntnis gesetzt. In der Folge hat ein solcher jedoch nicht stattgefunden. Schliesslich gelangte die Gemeinde B. am 12. Februar 2002 erneut an A. und orientierte ihn über ihre Verkaufsabsichten. Zusätzlich wurde dem Berufungskläger eröffnet, dass der Mietvertrag - unter Vorbehalt der Genehmigung des Verkaufs durch die Gemeindeversammlung - voraussichtlich auf Ende September 2002 gekündigt werde. Nach der Publikation entsprechender Inserate im Bezirksamtsblatt meldeten sich zahlreiche Interessenten, woraufhin in den Monaten April und Mai 2002 verschiedene Hausbesichtigungen stattfanden. Am 27. Juni 2002 kündigte die Gemeinde das Mietverhältnis frist- und formgerecht auf den 30. September 2002. In einem gleichentags verfassten Begleitschreiben bot man dem Berufungskläger Hilfe bei der Suche nach geeigneten Ersatzobjekten an. Davon machte A. jedoch keinen Gebrauch. An der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2002 wurde dem Verkauf an einen Interessenten zu einem Kaufpreis von Fr. 550'000.-- mit 133 Ja- zu 22 Neinstimmen definitiv stattgegeben. Bereits am 9. Oktober 2002 war die Zustimmung mit 130 zu 45 Stimmen erfolgt, das Geschäft wurde aber wegen formeller Mängel - Verletzung der Ausstandspflicht durch den Kaufinteressenten, welcher an der Versammlung mitgewirkt hatte - neu traktandiert. C. Nach ausgesprochener Kündigung gelangte A. mit Eingabe vom 24. Juli 2002 innert der in Art. 273 Abs. 2 OR vorgesehenen Frist an die Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirks Landquart mit dem Begehren, es sei das Mietverhältnis um das gesetzliche Höchstmass von vier Jahren zu erstrecken. Mit Ent-

E. 3

(Mitteilung).” D. Gegen das am 28. März 2003 mitgeteilte Urteil liess A. durch seine Rechtsvertreterin innert Frist am 22. April 2003 Berufung einlegen, mit den folgenden Rechtsbegehren: "1. Es seien die Ziffern 1 und 2 des Dispositivs des angefochtenen Urteils in Gutheissung der Berufung aufzuheben und es sei das Mietverhältnis betreffend Einfamilienhaus auf der Liegenschaft "X.", welches auf den 30. September 2002 gekündigt wurde, auf das erlaubte Höchstmass, das heisst um vier Jahre, zu erstrecken. 2. Unter voller Kosten- und Entschädigungsfolge für das Verfahren vor Bezirksgericht Landquart und vor Kantonsgericht Graubünden zu Lasten der Berufungsbeklagten." In prozessrechtlicher Hinsicht wurde die Einholung einer Expertise zur Frage über die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung und deren Auswirkungen auf den Mietzins beantragt. Eventualiter sei ein Augenschein sowohl ausser- wie auch innerhalb der Liegenschaft vorzunehmen. Ebenso sei ein Gutachten über den physischen und psychischen Gesundheitszustand des Berufungsklägers zu erstellen.

E. 4

Nach Anordnung des schriftlichen Verfahrens gemäss Art. 224 Abs. 2 ZPO erstattete der Berufungskläger die schriftliche Berufungsbegründung am 24. Juli 2003. Darin wurde insbesondere aufgeführt, beim Berufungskläger habe aufgrund der langen Mietdauer von 22 Jahren begründetes Vertrauen auf eine längerfristige Bindung bestanden; überdies sei A. mit seiner näheren Umgebung sehr verwurzelt. Auch die gesundheitlichen Beschwerden - Diabetes und eine langjährig bestehende Sehbehinderung - hätten zur Folge, dass für die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt mehr Zeit benötigt werde. Im Übrigen könne dem Berufungskläger nicht der Vorwurf gemacht werden, er habe sich nicht ernsthaft um eine andere Wohnung bemüht. Zum einen seien gut ausgestattete Wohnungen nicht an jeder Ecke zu finden, zum anderen könne A., da er sei ganzes bisheriges Leben in B. verbracht habe, sehr gut beurteilen, ob die inserierten Wohnungen für ihn geeignete Objekte seien. Zudem sei er wegen seines geringen Einkommens auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen; gerade dort herrsche aber erwiesenermassen der grösste Mangel. Beim Berufungskläger liege somit eine Härtesituation vor. Die vorzunehmende Interessenabwägung falle klar zu seinen Gunsten aus, da die Gemeinde B. rein finanzielle Interessen geltend mache, welche als solche nicht schützenswert seien. E. In ihrer Berufungsantwort vom 26. August 2003 trug die Gemeinde B. auf kostenfällige Abweisung der Berufung an. Zur Sache führte sie zunächst aus, die beim Berufungskläger bestehende Zuckerkrankheit hindere ihn nicht an einem allfälligen Umzug; die Sehbehinderung stelle insofern keinen Härtegrund dar, als diese durch eine Mieterstreckung nicht gemildert werden könne. Im Übrigen sei A. immer wieder über die Verkaufsabsichten der Berufungsbeklagten orientiert worden, weshalb bei ihm kein begründetes Vertrauen in eine längerfristige oder gar immerwährende Miete geweckt worden sei. Die umfassende Renovationsbedürftigkeit des Mietobjektes sei hinreichend ausgewiesen; die Erstellung einer diesbezüglichen Expertise sei unnötig. Die finanziellen Verhältnisse seien keinesfalls derart prekär, dass er zwingend auf eine sehr günstige Wohnung angewiesen wäre. A. habe auch keinen Anspruch darauf, sich nur an seinem bisherigen Wohnort B. nach einem geeigneten Objekt umzusehen, sondern müsse auch die nähere Umgebung mit einbeziehen. Ausreichende Suchbemühungen seien seit Empfang der Kündigung bis zum heutigen Zeitpunkt nicht erfolgt. Auf die weiteren Ausführungen in den Rechtsschriften sowie im angefochtenen Urteil, wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden

Erwägungen eingegangen.

E. 5

Das Kantonsgericht zieht in Erwägung : 1. Gegen Entscheide der Bezirksgerichte in Mietsachen gemäss Art. 36 der Vollziehungsverordnung zum OR kann gemäss Art. 39 VVzOR in Verbindung mit Art. 218 ff. ZPO innert zwanzig Tagen seit Mitteilung Berufung erklärt werden. Nach Art. 51 Abs. 1 lit. a OG ist im kantonalen Entscheid festzustellen, ob der erforderliche Streitwert von Fr. 8'000.-- (Art. 46 OG) erreicht ist, sofern dies ohne erhebliche Weiterung möglich ist. Massgebend ist nach allgemeiner schweizerischer Lehre und der Praxis des Kantonsgerichtes der im Zeitpunkt der Ausfällung der angefochtenen Entscheidung noch vorhandene Streitwert, unter Abrechnung der im Laufe des Verfahrens fallen gelassenen oder anerkannten Begehren (PKG 1994 Nr. 15). Gemäss angefochtenem Urteil hatte der Berufungskläger eine Erstreckung des Mietverhältnisses um die gesetzliche Maximaldauer von vier Jahren beantragt; massgeblicher Streitwert ist demnach der in dieser Periode fällig werdende Mietzins (Frank/Sträuli/Messmer: Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 1997, N 12 zu §18), welcher unbestrittenermassen Fr. 8'000.-- übersteigt. Auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Berufung kann folglich eingetreten werden. 2. Der Berufungskläger stellt in beweisrechtlicher Hinsicht den Antrag auf Einholung einer Expertise zur Frage, welche Sanierungen als dringend notwendig erscheinen und wie sich allfällige Renovationen und der zu erstellende Kanalisationsanschluss auf die Höhe der Miete auswirken werden. Ein weiteres Gutachten habe sich über den physischen und psychischen Gesundheitszustand des Berufungsklägers und die Zumutbarkeit eines Auszugs im gegenwärtigen Zeitpunkt zu äussern. Schliesslich wird im Rahmen eines Eventualantrags die Durchführung eines Augenscheins innerhalb und ausserhalb der Liegenschaft angebeht. a) In diesem Zusammenhang hält Art. 226 Abs. 1 ZPO fest, dass neue Beweismittel vor der Berufungsinstanz ausser im Falle der Revision nicht mehr angerufen werden können. Beweismittel hingegen, welche vor erster Instanz fristgemäss angemeldet, aber nicht abgenommen worden sind, können auf Begehren der Parteien erhoben werden, sofern sie für die Beurteilung von wesentlicher Bedeutung sein können. Die Expertise betreffend Notwendigkeit einer Gesamtanierung hat der Berufungskläger im erstinstanzlichen Verfahren erst in seiner Stellungnahme vom 13. Januar 2003 und damit verspätet beantragt, beschränkt sich deren Inhalt doch gemäss Art. 87 Abs. 2 ZPO auf die Erhebung von Einreden gegen Zeugen und Expertisen, welche in der letzten Rechtsschrift vorliegend der Duplik der Ge-

E. 6

meinde B. vom 17. Dezember 2002 - beantragt wurden. Gleich verhält es sich mit der Expertise betreffend den Gesundheitszustand des Berufungsklägers, stellt doch auch diese ein im Berufungsverfahren unzulässiges Novum dar. Ebensowenig wurde im vorinstanzlichen Verfahren die Durchführung eines Augenscheins verlangt; das Novenverbot beansprucht auch in Bezug auf dieses Beweismittel Geltung. b) Das Kantonsgericht kann indes von Amtes wegen Sachverständigengutachten einholen, Augenscheine durchführen und die Parteien zur Beweisaussage zulassen (Art. 226 Abs. 2 ZPO). Dazu besteht vorliegend jedoch kein Anlass. Aus den Verfahrensakten ergibt sich eindeutig, dass das Gebäude nach dem ersten Weltkrieg im heutigen Umfang erstellt und gemäss Angaben der Gemeinde B. in den Jahren 1964 und 1982 einigen - nicht näher umschriebenen - Renovationsarbeiten unterzogen wurde (vgl. BB 2). Gemäss

rechtskräftiger Verfügung des Feuerpolizeiamtes des Kantons Graubünden vom 18. Februar 2002 ist die Feuerungseinrichtung im Mietobjekt zu renovieren, da sie entweder defekt ist (Stubenofen sowie Feuerungstüre in der Küche), nicht mehr den Vorschriften entspricht (Badofen, welcher vom Kamin abzutrennen ist) oder nicht vollständig ist (fehlender Verputz am Kamin im Estrich). Die Frist zur Behebung wurde letztmals bis zum 31. August 2003 verlängert (BB 15). Im Übrigen bedarf es keiner besonderen Fachkenntnisse, um die Sanierungsbedürftigkeit des vom Berufungskläger bewohnten Einfamilienhauses beurteilen zu können. Nimmt man die von Lehre und Praxis anerkannten Richtwerte für die Lebensdauer von Einrichtungsgegenständen zum Massstab, so ergibt sich mit Ausnahme des eigentlichen Rohbaus (40 bis 100 Jahre) ein maximaler zeitlicher Gebrauchswert von 40 Jahren; bei den Öfen (Schweden- und Holzofen) beträgt dieser 25 Jahre (Lachat, David/Stoll, Daniel/Brunner, Andreas: Mietrecht für die Praxis, 4. Auflage, Zürich 1999, Anhang VIII). Bei dieser Sachlage kann aus zureichenden Gründen der Schluss gezogen werden, das Objekt erweise sich als renovationsbedürftig. Dass eine Gesamtanierung schlechterdings Unbewohnbarkeit einer Baute voraussetzt, kann nicht ernsthaft behauptet werden. Abgesehen davon macht es durchaus Sinn, die vom Feuerpolizeiamt beanstandeten Mängel im Rahmen einer umfassenden Sanierung - mit gleichzeitiger Erstellung des Kanalisationsanschlusses - zu beheben, anstatt nur die notwendigsten Unterhaltsarbeiten auszuführen. Den Feststellungen der Vorinstanz, welche sich anlässlich des Augenscheins unmittelbar ein Bild vom Zustand der Liegenschaft gemacht hat, ist im Ergebnis zu folgen. Es ist unerfindlich, inwiefern eine Expertise zu einem anderen Ergebnis gelangen sollte. Schliesslich ist nicht nur die Bewohnbarkeit eines Gebäudes zu beurteilen, sondern auch, ob der Ausbaustandard und der Zustand der Ein-

E. 7

richtungen ein sicheres Wohnen zulassen - letzteres ist in Bezug auf die Feuerungsanlage nicht mehr der Fall. An diesem Schluss würde auch die als Eventualantrag vorgebrachte Durchführung eines Augenscheins innerhalb und ausserhalb des Gebäudes nichts ändern. Zum einen hat die Vorinstanz das Objekt - von aussen - beichtigt und dieses als umfassend sanierungsbedürftig bezeichnet (S. 14), zum anderen ist im Lichte der vorstehenden Erwägungen schlechterdings nicht zu erwarten, dass sich die Inneneinrichtung aufgrund ihres Alters in einem Zustand befindet, der den heutigen Anforderungen genügt. Auf das subjektive Empfinden des Berufungsklägers kann es dabei jedenfalls nicht ankommen; allenfalls vorhandene, bescheidene Ansprüche bezüglich Wohnqualität vermögen nicht darüber hinwegzutäuschen, dass bei objektiver Betrachtung die Renovationsbedürftigkeit ausgewiesen ist. c) Auch die Beurteilung des gesundheitlichen Zustandes des Berufungsklägers kann aufgrund der bestehenden Verfahrensakten erfolgen. Es liegen insgesamt drei Zeugnisse verschiedener Ärzte im Recht. Bei Dr. med. H. und Dr. med. C. - letzterer ist der Hausarzt des Berufungsklägers - handelt es sich um Personen, welche A. wegen der bestehenden Sehbehinderung und der Altersdiabetes seit vielen Jahren kennen und seinen gesundheitlichen Zustand zuverlässig beurteilen können. Von einer Expertise sind keine neuen und für das Berufungsverfahren wesentlichen Erkenntnisse zu erwarten. Die Beantwortung der Frage nach der Zumutbarkeit eines Umzuges im gegenwärtigen Zeitpunkt setzt keine Fachkenntnisse voraus, über welche die Mitglieder des Kantonsgerichts nicht verfügen. Im Übrigen geht es im vorliegenden Verfahren wohl mehr darum, ob der Umzug zu einem späteren Zeitpunkt für A. mit weniger Unannehmlichkeiten verbunden sein wird. Dr. med. P. weist zwar darauf hin, dass der Berufungskläger aufgrund der Progredienz des demenziellen Syndroms einen

Wechsel zu einem späteren Zeitpunkt besser verkraftet werde, doch beruht diese Schlussfolgerung auf der Grundlage einer einzigen Konsultation, ohne dass sich ein Kenntnis über das tatsächliche Bestehen einer beginnenden Demenz vorhanden wäre. Bezüglich der übrigen, eingangs erwähnten gesundheitlichen Beeinträchtigungen wird auf die Beurteilung des Hausarztes, Dr. med. C., verwiesen. Es entspricht aber gerade einer Erfahrungsatsache des Lebens, dass angesichts des hohen Alters des Berufungsklägers keine wesentliche Besserung der bestehenden Sehbehinderung und der Altersdiabetes zu erwarten ist. Dass eine Expertise diesbezüglich zu einem anderen Schluss führen würde, erscheint als äusserst unwahrscheinlich. Sollte sich beim Berufungskläger - was sich offenbar erst nach längeren Gesprächen zeigen würde - tatsächlich eine begin-

E. 8

nende Demenz abzeichnen, so könnte diese durch einen im Rahmen einer Mieterstreckung gewährten zeitlichen Aufschub nicht gemildert werden. 3. Der Mieter kann 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 (Art. 272 Abs. 1 OR). a) Unter den Begriff der Härte zu subsumieren sind die den Mieter oder seine Familie persönlich treffenden besonderen Schwierigkeiten und Probleme, die es ihm verunmöglichen oder mindestens erschweren, innert der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein ihm zumutbares Ersatzobjekt zu finden. Die Erstreckung soll eine Milderung der nachteiligen Folgen der Kündigung bewirken, welche der Verlust des bisherigen Lebensmittelpunktes mit sich bringt (SVIT-Kommentar Mietrecht, Zürich 1991, N 15 ff. zu Art. 272 OR; BGE 105 II 198 und 116 II 448). Von einer besonderen Intensität müssen diese Umstände zwar nicht sein, doch fallen die üblichen, mit einem Umzug verbundenen Umtriebe und Folgen als Härtegründe ebenso ausser Betracht wie all jene Umstände, deren Auswirkungen die Suche nach einem Ersatzobjekt zwar behindern, aber durch Zeitablauf nicht gemildert werden können. Dies erfordert in jedem Einzelfall das Anstellen einer Prognose darüber, ob der Auszug für den Mieter zu einem späteren Zeitpunkt weniger nachteilig sein wird als im vorgesehenen Zeitpunkt (Higi, Peter: Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Die Miete, Art. 271-274g OR, 4. Auflage, Zürich 1996, N 86 ff. zu Art. 272). Von vorneherein keine Härte zu begründen vermag der Wunsch des Mieters, länger oder gar für "immer" im Mietobjekt zu verbleiben. Ebenso wenig hat die Erstreckung zum Zweck, den Mieter möglichst lange von günstigem Mietraum profitieren zu lassen (Weber, Roger: Kommentar zum Schweizerischen Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, Basel 2003, N 3 zu Art. 272 OR). b) Ob eine Härte vorliegt, beurteilt sich anhand aller wesentlichen Umstände des konkreten Einzelfalls. Dabei obliegt es trotz der auch für das Erstreckungsverfahren geltenden Untersuchungsmaxime dem Mieter, den Nachweis für das Bestehen einer Härtesituation zu erbringen, ersetzt diese doch weder die Behauptungs- noch die Beweislast einer Partei (Higi, a.a.O., N 237 ff. zu Art. 272; SVIT-Kommentar, a.a.O., N 60 ff. zu Art. 272). Als zu berücksichtigende Kriterien fallen insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und der Inhalt des Vertrags, die Dauer des Mietverhältnisses, die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhält-

E. 9

nisse der Parteien und deren Verhalten sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume in Betracht (Art. 272 Abs. 2 OR). Ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters (Art. 272 Abs. 2 lit. d OR) sowie weitere, auf Vermietenseite bestehende

Interessen sind erst dann in die Beurteilung mit einzubeziehen, wenn seitens des Mieters das Vorliegen einer Härte bejaht wird und demzufolge eine Interessenabwägung stattzufinden hat (Higi, a.a.O., N 90 ff.). Der gegenteiligen, von einem Teil der Lehre vertretenen Meinung (vgl. die Nachweise bei Higi, ebenda), wonach eine Interessenabwägung bereits bei Prüfung des Vorliegens einer Härtesituation zu erfolgen hat, vermag sich das Kantonsgericht nicht anzuschliessen. Im Übrigen ist diese Frage ohne allzu weitreichende Bedeutung, lässt sich doch eine Härte auch ohne nähere Berücksichtigung der Vermieterinteressen feststellen. Der Richter ist angewiesen, nach dem zu urteilen, was ihm im konkreten Einzelfall unter Würdigung aller relevanter Umstände als recht und billig erscheint. Es steht ihm mit anderen Worten ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Dabei ist zu beachten, dass Recht und Billigkeit im Sinne von Art. 4 ZGB nicht zwei voneinander verschiedene Beurteilungsgrundlagen sind, sondern die Billigkeit selbst zum Recht gehört. Der Richter hat dabei alle sachlich wesentlichen Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen und seine Entscheidung nach objektiven und nachvollziehbaren Gesichtspunkten zu treffen (Honsell, Heinrich: Kommentar zum Zivilgesetzbuch, Band I, Art. 1-456 ZGB, 2. Auflage, Basel 2002, N 8 f. zu Art. 4). In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die Aufzählung in Art. 272 Abs. 2 OR nicht abschliessend ist und je nach den konkreten Verhältnissen weitere Härtegründe auf Seiten des Mieters in Betracht fallen (Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 572). c) Mit der Vorinstanz ist überdies festzuhalten, dass die Gemeinde B. das Mietverhältnis form- und fristgerecht auf den 30. September 2002 gekündigt hat (KB 5). Ausschlussgründe im Sinne von Art. 272a Abs. 1 OR, welche einer Erstreckung von vornherein entgegenstehen, fehlen. Ferner hat die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger aktenkundig auch keinen konkreten, gleichwertigen Ersatz (Art. 272a Abs. 2 OR) angeboten, so dass auch in dieser Hinsicht nichts gegen eine Erstreckung spricht. Im Begleitschreiben zur Kündigung vom 27. Juni 2002 (BB 2) wird lediglich ausgeführt, der Gemeindepräsident erteile dem Berufungskläger bei Bedarf gerne Auskunft über freie Miethäuser oder Mietwohnungen in B.. Auch der Hinweis, man habe zwischenzeitlich die Suche nach allfälligen Alternativen nicht unterlassen, stellt kein rechtsgenügendes Angebot eines zumutbaren und gleichwertigen Ersatzobjektes dar. Diesbezüglich wird nämlich vorausgesetzt, dass der Vermieter dem Mieter ein Mietobjekt konkret bezeichnet, damit er es auf Gleichwertigkeit be-

E. 10

ziehungsweise auf seine objektiven Bedürfnisse überprüfen kann (Higi, a.a.O., N 70 ff. zu Art. 272a OR). 4. Nach dem Dargelegten stellt sich somit zunächst die Frage, ob beim Berufungskläger infolge der Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte entsteht. Weiter wird - im Rahmen einer vorzunehmenden Interessenabwägung - allenfalls zu prüfen sein, ob diese Härte das Interesse der Berufungsbeklagten an der Beendigung des Mietverhältnisses überwiegt. a) Unbestritten ist, dass das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger im Zeitpunkt der Auflösung 22 Jahre gedauert hat. Eine lange Mietdauer vermag für sich allein eine Härtesituation in aller Regel nicht zu begründen; insbesondere kann auch ein langjähriges Mietverhältnis weder beim Mieter noch beim Vermieter hinreichendes Vertrauen auf Weiterführung begründen, kann dieses doch beidseits mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten aufgelöst werden (Art. 266c OR). Unerheblich ist in diesem Zusammenhang aber, dass A. gemäss den Ausführungen der Vorinstanz damit rechnen musste, die Liegenschaft werde früher oder später verkauft. Gewiss wurden solche Absichtserklärungen seitens der Berufungsbeklagten mehrmals - unter anderem im Jahre 1996 - vorgebracht; nichtsdestotrotz wurde das Mietverhältnis aber danach jahrelang

weitergeführt. Konkret mit einer Veräusserung musste der Berufungskläger erst dann rechnen, als ihn die Berufungsbeklagte am 12. Februar 2002 über die Ausschreibung des Objekts zum Verkauf in Kenntnis setzte und in den Monaten April und Mai 2002 verschiedene Hausbesichtigungen mit Kaufinteressen stattfanden. Zur Vornahme von Suchbemühungen war A. - wie noch aufzuzeigen sein wird - erst verpflichtet, als die Berufungsbeklagte die Kündigung tatsächlich ausgesprochen hatte. Erst zu diesem Zeitpunkt bestanden hinreichend klare Verhältnisse (Weber, Basler Kommentar, a.a.O., N 14 zu Art. 272 OR). Die grundsätzliche Annahme einer Härtesituation bei hochbetagten Leuten - A. ist mittlerweile 81 Jahre alt - und bei langer Mietdauer ist allerdings mit dem Sinn und Zweck des Erstreckungsrechts nicht vereinbar. Zweifellos ist ein Umzug im hohen Alter für den Betroffenen mit grösseren Unannehmlichkeiten verbunden als für einen jungen Mieter. Dies entspricht indes dem Lauf des Lebens, weshalb es sich nicht von vorneherein sagen lässt, ältere Leute benötigten mehr Zeit, um sich auf eine veränderte Situation einzustellen (vgl. SVIT-Kommentar, a.a.O., N 19 zu Art. 272 OR). Der Entscheid über das Vorliegen einer Härte ist aufgrund sämtlicher Umstände des Einzelfalles zu treffen; es gibt keine a priori vorrangigen Interessen (Higi, a.a.O., N 124 zu Art. 272 OR). Wenn man nun die lange Mietdauer und das hohe Alter eines Mieters ohne Berücksichtigung weiterer Umstände - vergebliche Such-

E. 11

bemühungen, körperliche Behinderungen, prekäre finanzielle Verhältnisse, Orts- oder Quartierbezogenheit und dergleichen mehr - als für die Gewährung einer Erstreckung genügend erachten würde, käme dies der unzulässigen Schaffung eines absoluten Erstreckungsgrundes gleich. Bei langdauernden Mietverhältnissen wie dem vorliegenden muss aber eine allfällig bestehende besondere Verwurzelung mit einem bestimmten Ort oder Quartier berücksichtigt werden, welche allenfalls härtebegründend sein kann (SVIT-Kommentar, a.a.O., N 19 zu Art. 272 OR). A. hat sein ganzes Leben in B. verbracht, davon 22 Jahre in der Liegenschaft "X.". Es besteht somit zweifellos eine intensive Beziehung zu diesem Ort. Insofern geht die Vorinstanz fehl, wenn sie geltend macht, die täglichen Fahrten des Berufungsklägers nach Landquart mit dem Zug oder mit dem Mofa würden sein gewohntes Umfeld erheblich ausweiten und ebenso eine Verwurzelung mit Landquart offenbaren (vgl. S. 8). Offenbar besucht er im dortigen Altersheim regelmässig Bürger oder frühere Einwohner von B., woraus erhellt, dass der Berufungskläger nicht nur eine emotionale Bindung zu seiner Wohngemeinde hat, sondern dort auch soziale Kontakte pflegte und immer noch aufrecht erhält. Auch wenn A. somit zuzugestehen ist, seine Suchbemühungen grundsätzlich auf B. zu beschränken, so ist gleichzeitig festzuhalten, dass er sich auch im Rahmen eines ersten Erstreckungsverfahrens nach Erhalt der Kündigung ernsthaft um Ersatzraum bemühen muss und er alles ihm Zutunbare zu unternehmen hat, um eine Härte abzuwenden (Weber, Basler Kommentar, a.a.O., N 13 zu Art. 272 OR). Diesbezüglich ist auf die individuellen Verhältnisse abzustellen; von einem kranken oder körperlich behinderten Mieter kann erwartet werden, dass er Dritte (etwa Verwandte oder Freunde) für die Suche nach Ersatzlösungen beizieht. Sodann darf verlangt werden, dass er sich bei den lokalen Liegenschaftsverwaltungen anmeldet und Anfragen auf Inserate tätigt (Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 575 f.). Als Ersatzlösung gilt ein zumutbares und insofern ein dem bisherigen Mietobjekt bezüglich Preis, Lage, Grösse, Zustand und Ausstattung gleichwertiges Objekt. Was als angemessen zu gelten hat, hängt von den konkreten Bedürfnissen des Mieters ab, doch kann sich die Suche nicht nach einem völlig identischen und insofern idealen Ersatzobjekt ausrichten, welches oh-

nehin kaum je zu finden sein dürfte. Diese hat vielmehr nach objektiven Kriterien - im Lichte der Bedürfnisse vernünftiger und korrekter, in gleicher oder ähnlicher Situation sich befindlicher Leute - zu erfolgen. Unter Umständen kann, vor allem bei einer Einzelperson, auch ein kleineres Lokal als das bisherige zumutbar sein (Higi, a.a.O., N 102 zu Art. 272 OR). Sofern der Mieter geltend macht, er sei in seinen Suchbemühungen eingeschränkt, diese seien erfolglos gewesen oder ihm aufgrund der persönlichen Verhältnisse - beispielsweise infolge Alter, Krankheit oder Invali-

E. 12

dität - nicht zumutbar, trägt er dafür nach den Regeln von Art. 8 ZGB und Art. 118 ZPO die Beweislast. b) A. macht zunächst geltend, er lese jeweils die Mietanzeigen im Bezirksamtsblatt. Hingegen hat er bis zum heutigen Zeitpunkt kein einziges dieser Objekte besichtigt. Vor diesem Hintergrund sei insbesondere angemerkt, dass der Mieter während der faktischen Verlängerung des Mietverhältnisses durch ein laufendes Gerichtsverfahren nicht untätig bleiben darf, sondern er sich auch während dieser Zeit um Ersatzräume bemühen muss (BGE 104 II 313). Der Einwand des Berufungsklägers in seiner Berufungsschrift, es seien seit dem Zeitpunkt der Kündigung vom 27. Juni 2002 in einem Zeitraum von vier Monaten lediglich vier Wohnungen in der Gemeinde B. ausgeschrieben worden, ist nicht stichhaltig. Diese Argumentation lässt ausser Acht, dass im Zeitpunkt der Abfassung der schriftlichen Berufungsbegründung (24. Juli 2003) die tatsächlich gewährte Verlängerung des Mietverhältnisses bereits mehr als ein Jahr gedauert hat und darüber hinaus offenbar weder die Inserate in den Tageszeitungen beachtet noch Anfragen bei Liegenschaftsverwaltungen getätigt wurden. A. wäre es ohne weiteres zumutbar gewesen, sich an die Gemeinde B. zu wenden, welche ihm Unterstützung bei der Suche zugesagt hatte. Gewiss trifft es gemäss den Ausführungen auf Seite 8 der Berufungsbegründung zu, dass der Berufungskläger sein ganzes Leben in B. verbracht hat und über ausgezeichnete Ortskenntnisse verfügt, doch kann auch er nicht ohne vorgängige Besichtigung der inserierten Wohnungen beurteilen, ob diese für ihn geeignet sind oder nicht. A. verweist sodann auf seine gesundheitlichen Probleme und seine geringen Einkommensverhältnisse; vor diesem Hintergrund dürften von ihm keine übertriebenen Suchbemühungen verlangt werden; es könne ihm daher nicht vorgeworfen werden, dass er keine ernsthaften Suchbemühungen getätigt habe. Dem ist aus verschiedenen Gründen nicht beizupflichten. Zum einen ist es um den Gesundheitszustand des Berufungsklägers - wie noch aufzuzeigen sein wird - nicht derart schlecht bestellt, dass er schlechterdings keine eigenen Suchbemühungen unternehmen und Mietobjekte besichtigen könnte. Er ist im Gegenteil heute noch fähig, mit Unterstützung seiner Tochter, welche ihm die Wäsche besorgt und mit ihm einkaufen geht, einen eigenen Haushalt zu führen. Zum anderen sind - worauf ebenfalls noch zurückzukommen sein wird - auch seine finanziellen Verhältnisse nicht derart prekär, dass er zwingend auf sehr günstigen Wohnraum angewiesen wäre. Zudem dürfte es nahezu ein Ding der Unmöglichkeit sein, in B. ein ähnliches Mietobjekt mit eigenem Garten und Umschwung zu einem derart tiefen Mietzins zu finden; für den Berufungskläger erscheint auch ein kleineres Objekt mit bescheidenem Raumangebot als tragbar. Dies zumal ja auch in der "X." nachgewiesener-

E. 13

massen nicht alle Räume nutzbar sind. Darüber hinaus zieht A. derzeit auch keinen Umzug in ein Altersheim in Betracht, so dass auch unter diesem Blickwinkel nicht vom Erfordernis ernsthafter Suchbemühungen abgesehen werden kann (Weber, Basler Kommentar, a.a.O., N

13 zu Art. 272 OR). Dass dem Berufungskläger im hohen Alter und nach über 22-jähriger Mietdauer ein Umzug nicht leicht fällt, ist ohne weiteres nachvollziehbar, doch vermag eine Erstreckung daran letztlich nichts zu ändern. Der unvermeidliche Umzug würde ihn dannzumal mindestens gleich hart, aller Voraussicht nach aber noch härter treffen, da ein Wohnungswechsel mit zunehmendem Alter erfahrungsgemäss mit noch grösseren Unannehmlichkeiten verbunden ist. Der Berufungskläger mag den nachvollziehbaren Wunsch haben, für den Rest seines Lebens oder so lange als möglich in der Liegenschaft "X." zu verbleiben, doch vermag dies eben keine Härte zu begründen. Immerhin hatte die Berufungsbeklagte ihm ihre Verkaufsabsichten frühzeitig mitgeteilt; angesichts der danach erfolgten Hausbesichtigungen war es für A. zumindest erkennbar, dass ein baldiger Verkauf tatsächlich stattfinden würde. Insofern hatte er seit den ersten Anzeichen der sich abzeichnenden Kündigungszeit, um sich mit dem Gedanken an einen Wohnungswechsel zu befassen. Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass zwar eine besonders intensive Beziehung zum Ort B. besteht, sich die bisherigen Bemühungen um Beschaffung zumutbaren Ersatzraums jedoch als ungenügend erweisen. c) Der Berufungskläger bringt mit Blick auf seine gesundheitlichen Beschwerden (Diabetes und Sehbehinderung) vor, er brauche wesentlich mehr Zeit, um eine für ihn geeignete Wohnung zu finden. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz hält er fest, diese Leiden würden sich in Zukunft noch verstärken. Dieser Ansicht schliesst sich auch das Kantonsgericht an, sind diese Beeinträchtigungen gemäss den im Recht liegenden ärztlichen Zeugnissen doch nicht nur vorübergehender Natur und kann vor dem Hintergrund des hohen Alters des Berufungsklägers generell nicht mit einer merklichen Besserung gerechnet werden. Gerade daraus folgt aber, dass eine Erstreckung diesfalls keine Milderung bringen kann; dies im Gegensatz zu einem vorübergehenden Spitalaufenthalt wegen Unfalls oder Krankheit mit konkreter Aussicht auf Besserung des Gesundheitszustandes in absehbarer Zeit (Higi, a.a.O., N 152 ff. zu Art. 272 OR). An diesem Schluss vermag auch der ärztliche Bericht von Dr. med. P., welcher beim Berufungskläger eine beginnende Demenz feststellte, nichts zu ändern. Zum einen beruht diese Diagnose auf einer einmaligen Konsultation und steht sie in Widerspruch zur kurz darauf gemachten Aussage, die beginnende Demenz mache sich vor allem nach längeren Gesprächen bemerkbar.

E. 14

Der Schluss, zu einem späteren Zeitpunkt werde der Wechsel besser verkraftet, ist daher wenig überzeugend. Zum anderen steht entgegen den Ausführungen von Dr. med. P. in ad 6 seines Berichts im vorliegenden Fall nicht fest, dass der Berufungskläger in eine andere Gemeinde umziehen muss, wo es ihm aufgrund der Zunahme der demenziellen Symptome unmöglich sei, sich in der neuen Umgebung adäquat zu verhalten. Der behandelnde Arzt Dr. med. H. attestiert seinem Patienten zwar eine hochgradige Sehbehinderung und einen negativen Einfluss der Faktoren Stress und Zuckerkrankheit auf das restliche Sehvermögen, doch trat bis anhin, wie dem Bericht von Dr. med. C. zu entnehmen ist, offenbar keine Verschlechterung der Diabetes auf. Dass der Berufungskläger beim Gedanken an einen bevorstehenden Wohnungswechsel gewisse Stresssymptome entwickelt und emotional aufgewühlt ist, geht - wie die Vorinstanz zu Recht festhält - nicht über die üblicherweise mit einem Umzug verbundenen Unannehmlichkeiten hinaus (vgl. S. 9 des vorinstanzlichen Urteils). Die Folgen eines Wohnungswechsels mögen für den Mieter unangenehm oder gar hart sein, doch gehören sie zur Auflösung des Vertrages und werden durch eine Verlängerung des Mietverhältnisses nicht aufgehoben, sondern bloss aufgeschoben (BGE 105 II 197 f.). Die Sehbehinderung hindert A. offenbar nicht daran, bei schönem Wetter

täglich mit dem Mofa nach Landquart zu fahren (vgl. S. 10 des vorinstanzlichen Urteils). Vor diesem Hintergrund ist das Argument, der Berufungskläger könne sich aufgrund dieser Beeinträchtigung nicht nach einem anderen Mietobjekt umsehen, nicht zu hören. Er kann Besichtigungen durchaus in Begleitung seiner Tochter vornehmen, welche ihn gemäss ihrer Zeugenaussage täglich besucht und ihm die Wäsche besorgt. Zudem schliesst die bestehende Sehhinderung nicht aus, dass sich A. in einer überschaubaren, gut eingerichteten Wohnung mit entsprechendem Ausbaustandard - so würde unter anderem das Einfeuern des Ofens in der kälteren Jahreszeit wegfallen - innert relativ kurzer Zeit gut zu rechtfinden könnte. Der Vorinstanz kann insbesondere auch kein Vorwurf gemacht werden, wenn sie bei der Beurteilung des Gesundheitszustandes des Berufungsklägers auch die Aussagen von T. mitberücksichtigt hat. Sie sieht ihren Vater täglich und kann sehr wohl verlässliche Aussagen über dessen allgemeines Befinden machen. Ihre Aussage, wonach der Berufungskläger absolut keine Fremdhilfe beanspruche, selbständig haushalte und körperlich wie geistig völlig fit sei (vgl. BB 4), findet ihre Bestätigung im Bericht von Dr. med. C., welcher zum Schluss kommt, dass A. vom gesundheitlichen Zustand her selbständig wohnen kann. Diese Selbständigkeit wird im vorliegenden Fall noch dadurch unterstrichen, dass der Berufungskläger offenbar längere Zugreisen unternehmen und zudem einen Fellhandel betreiben kann. Dieser Umstand täuscht jedoch nicht darüber hinweg, dass sich die Haushaltsführung im derzeitigen Mietobjekt für den Berufungskläger mit forts-

E. 15

chreitendem Alter zunehmend mühsamer gestalten wird, weil dieses eben nicht mehr zeitgemäss ausgerüstet ist. Gerade eine Wohnung mit entsprechendem Komfort vermag - wie die Vorinstanz richtig erkannt hat - älteren Menschen die Dauer ihrer Eigenständigkeit zu verlängern und das tägliche Leben spürbar zu vereinfachen. d) Der Berufungskläger verweist sodann auf seine geringen finanziellen Möglichkeiten und macht geltend, er sei auf eine preisgünstige Wohnung angewiesen. Gerade dort herrsche aber erwiesenermassen der grösste Mangel. Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich die wirtschaftlichen Verhältnisse eines Mieters entscheidend auf die Suche nach gleichwertigem Ersatzraum auswirken. Dabei ist nicht nur die Einkommenslage zu berücksichtigen, sondern auch allfällig vorhandenes Vermögen - diese Faktoren bestimmen letztendlich die wirtschaftliche Kraft des Mieters (Higi, a.a.O., N 166 ff. zu Art. 272 OR). Wie den nachfolgenden Ausführungen entnommen werden kann, erweisen sich die finanziellen Verhältnisse des Berufungsklägers jedoch nicht als derart prekär, dass er zwingend auf Ersatzraum im untersten Preissegment angewiesen wäre. Die Höhe des Einkommens blieb im Berufungsverfahren unbestritten; dieses setzt sich gemäss den Angaben des Berufungsklägers in seiner Prozesseingabe vom 1. Oktober 2002 aus einer AHV-Rente von Fr. 1'918.-- (vgl. KB 11; der Betrag wurde fälschlicherweise mit Fr. 1'090.-- aufgeführt), einer Pensionskassenrente von Fr. 1'586.-- und einem SUVA-Beitrag von Fr. 169.-- zusammen, was einen Betrag von Fr. 3'673.-- ergibt. Dieses Einkommen verbleibt dem Berufungskläger zur Gänze. Beiträge an Sozialversicherungseinrichtungen hat er als Rentner nicht mehr zu tätigen. Bei der Bedarfsberechnung im Umfang von Fr. 2'852.-- hat die Vorinstanz zu Recht auf gewisse Doppelspurigkeiten hingewiesen, da im Grundbetrag von Fr. 1'100.-- die zusätzlich aufgeführten Abonnementkosten für die Zeitschrift Beobachter, die Telefonanschlussgebühr, die Radio- und Fernsehgebühren und der Parteibeitrag bereits enthalten sind (vgl. Seite 5 der Prozesseingabe vom 1. Oktober 2002). Entgegen der Berechnung des Berufungsklägers stehen ihm somit mehr als die

geltend gemachten Fr. 820.-- zur freien Verfügung. Dies wird vom Berufungskläger im vorliegenden Verfahren denn auch nicht bestritten, geht er doch von einem monatlichen Betrag in der Höhe von ca. Fr. 900.-- aus (vgl. S. 9 der Berufungsbegründung). Sofern A. geltend macht, damit sei evident erwiesen, dass er sich keine teure Wohnung leisten könne, ansonsten er auf dem Existenzminimum leben müsse, kann ihm nicht gefolgt werden. In der Praxis hat sich die Faustregel entwickelt, dass nicht mehr als ein Drittel bis ein Viertel des monatlichen Nettoeinkommens im Regelfall für den Mietzins aufzuwenden sei (Higi, a.a.O., N 171 zu Art. 272 OR). Im Falle von A. ergibt dies einen Betrag zwi-

E. 16

schen Fr. 920.-- bis 1'220.--. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, er könne somit durchaus Fr. 1'000.-- für das Wohnen aufbringen, ist daher nicht zu beanstanden. Nicht ausser Acht zu lassen ist nämlich die Tatsache, dass der Berufungskläger bis anhin von Mietzinsen profitiert hat, die mit Fr. 450.-- im Monat erheblich unter dem liegen, was ihm gemäss Faustregel zuzumuten wäre. Der bisherige Mietzins bleibt daher unbeachtlich, entspricht es doch wie bereits erwähnt nicht dem Sinn und Zweck des Erstreckungsrechts, den Mieter möglichst lange von günstigem Wohnraum profitieren zu lassen (BGE 105 II 198). Der Berufungskläger hat nun aber weder behauptet noch bewiesen, dass in B. ein Wohnungsmangel herrscht und zumutbare Ersatzobjekte zu einem Mietzins in der Grössenordnung von Fr. 1'000.-- nicht erhältlich sind. Insbesondere sei an dieser Stelle nochmals darauf hingewiesen, dass A. seit Empfang der Kündigung am 27. Juni 2002, mithin seit mehr als einem Jahr, keine nennenswerten Suchbemühungen getätigt hat. Dass während dieses doch erheblichen Zeitraums kein einziges gleichwertiges Ersatzobjekt zu finden gewesen wäre, erscheint selbst bei Beschränkung der Suchbemühungen auf die Ortschaft B. doch sehr unwahrscheinlich. Dies umso mehr, als der Berufungskläger nicht auf sich selbst gestellt gewesen wäre, sondern die Berufungsbeklagte um Hilfe hätte angehen können. Im Lichte der vorstehenden Erwägungen erhellt, dass der Berufungskläger keine Gründe vorzubringen vermag, welche eine Härte im Sinne des Gesetzes begründen. Damit entfällt jedoch auch die Grundlage für die Vornahme einer Interessenabwägung zwischen den Parteien, setzt diese doch nach dem bisher Gesagten (vgl. Ziff. 3 lit. b hievor) das Bestehen einer Härte seitens des Mieters voraus. Die Berufung ist somit abzuweisen. 5. Der Berufungskläger wird zufolge seines Unterliegens kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 122 Abs. 1 ZPO sowie Art. 122 Abs. 2 ZPO). Der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten hat keine Honorarnote eingereicht, weshalb die ausseramtliche Entschädigung für das Berufungsverfahren nach freiem richterlichem Ermessen festzusetzen ist. Angesichts des Prozessaufwands erscheint es als angemessen, diese auf Fr. 1'500.-- festzulegen.

E. 17

Demnach erkennt das Kantonsgericht :

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