

LU_GERICHTE 1B 18 38 vom 17. Mai 2019

LU Gerichte, 2019-05-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_1B_18_38

FR: LU_GERICHTE 1B 18 38 du 17 mai 2019

IT: LU_GERICHTE 1B 18 38 del 17 maggio 2019

Regeste

1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Kündigung ist gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (E. 5.3.1). 2. Eine Kündigung, die der Vermieter zutreffenderweise damit begründet, er wolle die Mietsache für eigene Bedürfnisse verwenden, ist grundsätzlich zulässig. Für die Frage, ob eine Kündigung legitim ist oder nicht, ist der Begriff des Eigenbedarfs nicht eng zu fassen (E. 5.4). 3. Erstreckung des Mietverhältnisses (E. 7). | Art. 266a OR, Art. 271 Abs. 1 und 2 OR, Art. 271a Abs. 1 OR, Art. 272 OR, Art. 272b OR, Art. 273 Abs. 3 OR; Art. 150 Abs. 1 ZPO, Art. 153 ZPO, Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO, Art. 318 Abs. 1 lit. b und c ZPO | Zivilrecht

Erwägungen

E. 1

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Kündigung ist gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (E. 5.3.1).

E. 2

Eine Kündigung, die der Vermieter zutreffenderweise damit begründet, er wolle die Mietsache für eigene Bedürfnisse verwenden, ist grundsätzlich zulässig. Für die Frage, ob eine Kündigung legitim ist oder nicht, ist der Begriff des Eigenbedarfs nicht eng zu fassen (E. 5.4).

E. 3

Erstreckung des Mietverhältnisses (E. 7). Rechtskraft: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Das Bundesgericht hat die Beschwerde des Beklagten mit Urteil vom 1. Oktober 2019 abgewiesen (BGer-Urteil 4A_284/2019 vom 1.10.2019). Entscheid: A (nachfolgend Beklagter) ist Mieter eines Trainingsraums in Luzern. Am 14. Dezember 2015 kündigte der Vermieter B (nachfolgend Kläger) das Mietverhältnis auf den 30. Juni 2016 und begründete dies mit Eigenbedarf. Der Beklagte focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Kantons Luzern an. Diese erliess einen Urteilsvorschlag (Aufhebung der Kündigung), den der Kläger ablehnte, worauf die Schlichtungsbehörde dem Kläger die Klagebewilligung ausstellte. Am 18. Juli 2016 reichte der Kläger beim Bezirksgericht Klage ein und beantragte, es sei festzustellen, dass die von ihm ausgesprochene Kündigung gültig sei. Das Bezirksgericht wies die Klage ab und erklärte die ausgesprochene Kündigung als ungültig. Aus den Erwägungen:

E. 5.1

Die Vorinstanz führte aus, der Kläger mache Eigenbedarf für die Unternehmen der C-Gruppe geltend. Welche Gesellschaften der C-Gruppe nach Luzern verlegt werden sollten, werde aus den Ausführungen des Klägers nicht zweifelsfrei klar. Er lege keine Unterlagen auf, die seine bestrittene Behauptung, eine Verlegung der Unternehmen der C-Gruppe sei konkret geplant, belegen würden. Fraglich sei die wirtschaftliche Identität des Klägers mit den von ihm genannten juristischen Personen, zumal der Kläger weder Einzel- noch Mehrheitsaktionär der D AG sei, die ihrerseits den grössten Teil der Aktien der C-Gruppe halte. Der Kläger halte bloss 20 % der Aktien der D AG. Die vom Kläger genannten Gründe für die Verlegung der Unternehmen, namentlich Platznot, mangelnde Rentabilität am Standort Z, Umweltschutz und Logistik, würden bloss pauschal und nicht substantiiert behauptet und auch nicht mit Urkunden belegt. Als Beweise für seine Ausführungen beantrage der Kläger die Parteibefragung mit sich selbst, die Befragung diverser Zeugen und einen Augenschein in Y. Dabei verkenne der Kläger, dass das Beweisverfahren nicht dazu diene, ungenügende Sachdarstellungen zu vervollständigen bzw. den Prozessstoff erst zu sammeln. Mangels genügender Substanziierung seien daher die beantragten Beweise nicht abzunehmen, da auch unklar sei, zu welchen konkreten Behauptungen die Zeugen zu befragen wären. Hinzu komme, dass für die Verlegung der Unternehmen nach Luzern ein vorgängiger Umbau (insbesondere des dem Beklagten vermieteten Trainingsraums) nötig wäre. Aktuelle und konkrete Pläne für einen Umbau im Zeitpunkt der Kündigung, d.h. am 14. Dezember 2015 würden vom Kläger weder behauptet noch belegt. Bei den von ihm aufgelegten (Umbau-)Plänen handle es sich bloss um rudimentäre Vorstudien für einen möglichen Umbau. Diese seien gemäss Angaben des Klägers bereits im Jahr 2007 oder 2008/2009 erstellt worden. Im Juli 2013 sei dann ein Sanierungskonzept für den Ersatz des Flachdaches erstellt worden. Im November 2016, also erst rund ein Jahr nach der Kündigung, seien Variantenstudien (nur) für eine mögliche Dacherweiterung erstellt worden und der Kläger habe in einer E-Mail vom 29. November 2016 festgehalten, sie müssten in den nächsten drei Monaten entscheiden, ob und wie in Luzern zusätzlich Platz geschaffen werden solle. Wann das mittlerweile offenbar hängige Baugesuch eingereicht worden sei, trage der Kläger nicht vor. Aus den aufgelegten Belegen ergebe sich, dass die Einreichung im Jahr 2017 erfolgt sei. Am 2. März 2018 habe die Stadt Luzern nach einer ersten materiellen Kontrolle des Baugesuchs mitgeteilt, dass dieses nicht vollständig bzw. nicht bewilligungsfähig sei, worauf das Gesuch am 3. Mai 2018 ergänzt worden sei. Das Gesuch sei noch nicht beurteilt. Somit sei im Zeitpunkt der Kündigung am 14. Dezember 2015 noch völlig unklar gewesen, was konkret umgebaut werden solle und es sei auch noch keine Baubewilligung vorgelegen resp. es liege auch heute noch keine vor. Gegenteiliges werde vom Kläger nicht behauptet. Daraus ergebe sich, dass der geltend gemachte Eigenbedarf des Klägers im Zeitpunkt der Kündigung nicht aktuell und konkret gewesen sei. Es werde schliesslich nicht dargelegt und sei auch sonst nicht ersichtlich, inwiefern der Neubau des Plattenlagers in Luzern, das geltend gemachte Umsatzwachstum der E AG sowie die Kündigungen an weitere Mieter den konkreten und aktuellen Eigenbedarf des Klägers im Kündigungszeitpunkt begründen und belegen sollten. Zusammenfassend lege der Kläger nicht substantiiert dar, inwiefern er an den gekündigten Räumlichkeiten im Zeitpunkt der Kündigung einen konkreten und aktuellen Eigenbedarf gehabt habe. Er habe es auch unterlassen, diesbezügliche Unterlagen aufzulegen. Es müsse daher davon ausgegangen werden, dass der angegebene Kündigungsgrund nur vorgeschoben worden sei und dass an der Kündigung somit kein schützenswertes Interesse bestanden habe. Folglich sei die Kündigung im Sinne von Art. 271 Abs. 1 des

Obligationenrechts (OR; SR 220) missbräuchlich und daher für ungültig zu erklären.

E. 5.2

(...)

E. 5.3.1

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Bezüglich der Kündigung durch den Vermieter werden in Art. 271a Abs. 1 OR beispielhaft (vorliegend unbestrittenermassen nicht gegebene) Kündigungsgründe genannt, welche mit dem Grundsatz von Treu und Glauben nicht vereinbar sind. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt eine Kündigung allgemein als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit schikanös ist oder zu einem krassen Missverhältnis berechtigter Interessen führen würde. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant (BGer-Urteil 4A_421/2017 vom 27.9.2017 E. 4.1). Eine Kündigung ist somit stets zulässig, wenn sie einem objektiv ernsthaften und schutzwürdigen Motiv und damit einem legitimen Interesse des Kündigenden entspricht, das Mietverhältnis zu beenden. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist bei der ordentlichen Kündigung – im Gegensatz zur ausserordentlichen – keine Begründung anzugeben. Eine formell korrekte, nicht begründete Kündigung ist deshalb gültig (Thanei, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 777 N 29.2.1; BGE 143 III 344 E. 5.3.3). Allerdings ist eine Kündigung wie erwähnt anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Um dies überprüfen zu können, muss die Kündigung auf Verlangen begründet werden (Art. 271 Abs. 2 OR; Thanei, a.a.O., S. 688 N 25.11.2). Eine mangelnde oder fehlerhafte Kündigungsbegründung führt nicht automatisch zur Treuwidrigkeit der Kündigung. Sie kann aber ein Indiz dafür sein, dass an der Kündigung kein schützenswertes Interesse besteht. Wenn der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben und der wahre Grund zugleich nicht feststellbar ist, ist ohne Weiteres von einer treuwidrigen Kündigung auszugehen (BGE 143 III 344 E. 5.3.1; BGer-Urteil 4A_368/2017 vom 19.2.2018 E. 4.2.2). In der Lehre herrscht Uneinigkeit bezüglich der Beweislast bei der Kündigungsanfechtung. Ein Teil der Lehre geht davon aus, dass der Anfechtende die Missbräuchlichkeit der Kündigung zu beweisen habe (vgl. dazu Weber, Basler Komm., 6. Aufl. 2015, Art. 271/271a OR N 30), ein Teil der Lehre differenziert und auferlegt dem Kündigenden die Beweislast für den Kündigungsgrund und dem Anfechtenden die Beweislast für die missbräuchlichen Gründe (vgl. Thanei, a.a.O., S. 817 f. N 29.5; Weber, a.a.O., Art. 271/271a OR N 30). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts betrifft die Feststellung des Kündigungsgrundes bzw. -motivs eine Tatfrage. Es obliegt dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des angegebenen Kündigungsgrundes notwendigen Unterlagen vorzulegen. In diesem Sinne hat der Kündigende den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft zu machen (BGer-Urteil 4A_525/2009 vom 15.3.2010 E. 10.1).

E. 5.3.2

Unabhängig des Beweismasses hat nach Art. 221 Abs. 1 lit. d ZPO der Kündigende Tatsachen, aus denen er seinen Kündigungsgrund ableitet zu behaupten und substantiiert vorzutragen. Inwieweit dies zu erfolgen hat, ergibt sich einerseits aus dem angerufenen Kündigungsgrund und andererseits aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei. Eine Tatsachenbehauptung hat nicht alle Einzelheiten zu enthalten. Es genügt, wenn die Tatsachen, die unter die das Begehren stützenden Normen zu subsumieren sind, in einer den Gewohnheiten des Lebens entsprechenden Weise in ihren wesentlichen Zügen oder Umrissen behauptet werden. Ein solchermaßen vollständiger Tatsachenvortrag wird als schlüssig bezeichnet, da er bei Unterstellung, er sei wahr, den Schluss auf die angebehrte Rechtsfolge zulässt. Bestreitet die Gegenseite den schlüssigen Tatsachenvortrag der behauptungsbelasteten Partei, greift eine über die Behauptungslast hinausgehende Substanziierungslast. Die Vorbringen sind diesfalls nicht nur in den Grundzügen, sondern in Einzeltatsachen zergliedert so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen oder dagegen der Gegenbeweis angetreten werden kann. Gegenstand des Beweises sind rechtserhebliche, streitige Tatsachen (Art. 150 Abs. 1 ZPO). Dies setzt entsprechende, substantiierte Tatsachenbehauptungen voraus, die von der Gegenseite genügend substantiiert bestritten werden, andernfalls besteht – vorbehaltlich Art. 153 ZPO – kein Raum für eine Beweisabnahme. Das Beweisverfahren dient nicht dazu, fehlende Behauptungen zu ersetzen oder zu ergänzen, sondern setzt solche vielmehr voraus (BGer-Urteil 4A_113/2017 vom 6.9.2017 E. 6.1.1). Eine Beweisofferte muss sich dabei eindeutig der damit zu beweisenden Tatsachenbehauptung zuordnen lassen und umgekehrt (BGer-Urteil 4A_338/2017 vom 24.11.2017 E. 2.1).

E. 5.4.1

Der Kläger begründete seine Kündigung mit Eigenbedarf, weshalb er diesen Grund rechtsgenügend zu behaupten und bei Bestreitung auch zu beweisen resp. glaubhaft vorzutragen hat.

E. 5.4.2

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid zu Recht festgehalten, dass eine Kündigung, die der Vermieter zutreffenderweise damit begründet, er wolle die Mietsache für eigene Bedürfnisse verwenden, grundsätzlich zulässig ist. In die Kategorie zulässiger Kündigungen, die der Vermieter damit begründet, er wolle die Mietsache für eigene Bedürfnisse verwenden, fallen neben dem Eigenbedarf auch berechnete Interessen wie das Zurverfügungstellen von Wohn- oder Geschäftsräumen an Arbeitnehmer oder Geschäftspartner (Futterlieb, in: SVIT-Komm., 4. Aufl. 2018, Art. 271 OR N 35, mit Hinweisen). Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter das Mietobjekt für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerete beansprucht. Die Ausdehnung des Eigenbedarfs auf nahe Verwandte gilt – entgegen der früheren Praxis zu Art. 267c aOR, wonach bei Unternehmungen ein Eigenbedarf nur dann angenommen worden war, wenn er für die eigene Geschäftstätigkeit geltend gemacht wurde – auch für Unternehmungen und natürliche Personen, die z.B. über die Eigentumsverhältnisse an Aktien miteinander verbunden sind. Für die Frage, ob eine Kündigung legitim ist oder nicht, ist der Begriff des Eigenbedarfs nicht eng zu fassen. Vielmehr ist auch das Interesse eines Eigentümers, ein Mietobjekt einer Unternehmung zu vermieten, die ihm nahesteht, ein legitimes Kündigungsinteresse (ausführlich Hulliger, in: SVIT-Komm., 4. Aufl. 2018, Art. 272 OR N 57, mit Hinweisen u.a. auf BGE 132 III 737 E. 3 sowie BGer-Urteile 4A_297/2010 vom

6.10.2010 und 4C.139/2000 vom 10.7.2000). Der Eigenbedarf muss konkret und aktuell sein sowie auf erwiesenen Tatsachen beruhen. Ein künftiger oder hypothetischer Bedarf genügt nicht (Spirig, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 842 N 30.7.4.1).

E. 5.4.3

Der Kläger führte in der Klagebegründung aus, er habe die Liegenschaft in Luzern im Rahmen einer Steigerung und mit der klaren Absicht erworben, dort Raumreserven für seine Firmen zu schaffen. Er betreibe zurzeit Betriebsstätten der E AG mit rund 130 Vollzeitmitarbeitern. Zudem sei er Haupteigentümer eines Fitnesszentrums, das zusätzliche Räume benötige. Seit längerem sei es sein Ziel, die Logistik, das Marketing und den Einkauf seiner Unternehmungen am gleichen Ort zentral zu führen, aus Platznotgründen wie auch aus wirtschaftlichen Gründen. Zwischen ihm und den Firmen der C-Gruppe bestehe wirtschaftliche Identität. (...) Die Räumlichkeiten seien für all diese Unternehmungen mit insgesamt über 260 Angestellten weltweit schon seit längerem viel zu klein und unpraktisch geworden. Die E AG alleine beschäftige zurzeit ca. 130 Personen und wachse pro Jahr rasant um 20 %. In X befinde sich noch die F GmbH und in W die G AG. In Z verfüge die C-Gruppe über 50 Arbeitsplätze, wovon man unbedingt einen Hauptanteil wieder nach Luzern zurückholen möchte. Die Lager in Z würden sich nämlich aus "ablauftechnischer und kostenoptimaler" Sicht überhaupt nicht bewähren; die Arbeitsplätze müssten aus unternehmerischer Sicht unbedingt wieder zusammengeführt werden. Ein weiteres Wachstum sei an den bisherigen Standorten nicht möglich. Die E AG in Z sei defizitär und müsse aus logistischen, finanziellen und Umweltschutzgründen verlegt werden. Diese sei mit der hoch profitablen H AG fusioniert worden und es sei beschlossen worden, die Firmen unter einer Führung in Luzern zusammenzuführen. In Luzern befänden sich bereits Räumlichkeiten, die ihm gehörten, insbesondere ein grosses Palettenlager sowie ein weiteres Lager und die Versandlogistik. Zudem seien dort genügend Räumlichkeiten vorhanden, um die Zentralisierung zu verwirklichen, insbesondere sei dort auch eine Aufstockung noch möglich. In den letzten Jahren habe er umfangreiche Projektstudien bezüglich der Liegenschaft in Luzern erstellen lassen. Es habe jedoch für ihn keinen Sinn gemacht, das Projekt weiter voranzutreiben bzw. die Baubewilligung schon einzuholen, weil er der Mieterin J GmbH wegen einer Sperrfrist nicht habe kündigen können. Mittlerweile sei diese jedoch ausgezogen. Im Jahr 2015 sei auch den weiteren Mietern gekündigt worden. Diese Kündigungen seien ebenfalls angefochten worden; entsprechende Verhandlungen seien im Gang. (...) Der Raumbedarf der Firmengruppe sei bereits 2010 absehbar und notwendig gewesen, eine Zusammenlegung aber nicht möglich, was zu erheblichen Mehrkosten geführt habe. Entsprechend seien ab 2010 diverse Architekten, Planer und Sanierer beauftragt worden, die baulichen Möglichkeiten im Bereich des Objekts in Luzern abzuklären und es seien Verhandlungen und Abklärungen mit den Behörden erfolgt. Diese Anstrengungen hätten angesichts der damaligen Rechtslage immer wieder zurückgestellt werden müssen, würden aber umgehend wiederaufgenommen, sobald klar sei, dass alle involvierten Parteien die Räumlichkeiten in Luzern verlassen würden.

E. 5.4.4

Aus den aufgelegten Urkunden geht hervor, dass zahlreiche Unternehmen zur C-Gruppe gehören, darunter die E AG. Der Kläger als Vermieter ist mit einem Anteil von 20 % der Aktien der B AG weder alleiniger Aktionär noch Mehrheitsaktionär dieser Gesellschaft. Indes ist er als Präsident des Verwaltungsrats der D AG, als Präsident und Vorsitzender der Geschäftsleitung der E AG sowie als Verwaltungsratspräsident weiterer Firmen der

C-Gruppe verantwortlich für das Management, die strategische Planung, die Organisation, die Ernennung der Führungskräfte, die Finanzplanung und die Finanzkontrolle sowie für die Überwachung der Betriebe. Damit ist der Kläger stark mit diesen Gesellschaften verbunden und hat massgeblichen Einfluss auf diese, so dass deren wirtschaftlichen Interessen mit seinen eigenen einhergehen. Unter diesen Umständen und weil der Begriff des Eigenbedarfs für die Frage, ob eine Kündigung legitim ist oder nicht, nicht eng zu fassen ist, ist die Geltendmachung von Eigenbedarf für Firmen der C-Gruppe zulässig.

E. 5.4.5

Der Kläger stützt sich zur Begründung des Eigenbedarfs auf diverse Urkunden. Daraus geht hervor, dass zur C-Gruppe zahlreiche verschiedene Unternehmungen gehören. Eine Zusammenführung der verschiedenen Unternehmungen im Sinne der gemeinsamen Nutzung der Räumlichkeiten der Liegenschaft in Luzern zur Optimierung von Prozessabläufen ist nachvollziehbar, zumal die Verluste der E AG in Z für die Jahre 2012 - 2014 belegt sind. Unbestritten ist, dass sich in der betroffenen Liegenschaft bereits ein grosses Palettenlager befindet. Einem Mieter von Geschäftsräumlichkeiten wurde bereits am 29. Oktober 2010 auf den 30. Juni 2012 gekündigt. Im nachfolgenden Anfechtungsverfahren erklärte die Schlichtungsbehörde Miete und Pacht mit Entscheid vom 25. August 2011 den Eigenbedarf der beiden Firmen K AG und L AG für ausgewiesen und die Kündigung für wirksam. In der Folge vereinbarten die Parteien dieses Verfahrens vorerst die Weiterführung und schliesslich die Auflösung des Mietverhältnisses. Am 14. Dezember 2015 kündigte der Kläger dem Beklagten die Räumlichkeiten für den Trainingsraum auf den 30. Juni 2016 wegen Eigenbedarf. Weiteren Mietern von Räumlichkeiten in der Liegenschaft des Klägers wurde am 14. Dezember 2015 und am 16. Dezember 2015 jeweils ebenfalls auf den 30. Juni 2016 wegen Eigenbedarf und somit aus dem nämlichen Grund gekündigt. Der Kläger beruft sich weiter auf die Studien der M für die Aufstockung, den Umbau des 1. und 2. Obergeschosses und des Palettenlagers sowie die Vorstudien der N AG für die Ausstellung Dach und EG sowie ein neues Treppenhaus. Bereits im Juli 2013 wurde von der O GmbH ein Konzept für die Sanierung des Flachdachs erstellt.

E. 5.4.6

Mit seinen tatsächlichen Vorbringen und den aufgelegten Belegen im erstinstanzlichen Verfahren hat der Kläger seine Substanziierungspflicht erfüllt. Seine Tatsachenbehauptungen sind genügend konkret formuliert, so dass sie substantiiert bestritten werden konnten und der Beklagte den Gegenbeweis antreten konnte. Der Vorwurf, die vom Kläger genannten Gründe für die Verlegung der Unternehmen, namentlich Platznot, mangelnde Rentabilität am Standort Z, Umweltschutz und Logistik, würden bloss pauschal und nicht substantiiert behauptet und auch nicht mit Urkunden belegt, geht daher fehl. Mit seinen Vorkehrungen im Hinblick auf einen Umbau der Liegenschaft in Luzern hat der Kläger nachvollziehbar dargelegt, dass er künftig die gesamte Liegenschaft für die Firmen der C-Gruppe bereitstellen will bzw. zum Kündigungszeitpunkt bereitstellen wollte. Die Vorlage von konkreten Umbauplänen und die Einleitung eines kostspieligen Baubewilligungsverfahrens waren im Zeitpunkt der Kündigung für die Glaubhaftmachung des Eigenbedarfs nicht erforderlich. Es ist zudem nachvollziehbar, dass der Kläger zunächst Klarheit über das Schicksal der Mietverträge erhalten wollte.

E. 5.4.7

Der Nutzungsbedarf der mit dem Kläger verbundenen E AG und allenfalls weiterer Firmen der C-Gruppe ist nach dem Gesagten glaubhaft dargetan und nicht bloss vorgeschoben.

E. 5.5

Zusammenfassend ist die Kündigung des Mietvertrags nicht missbräuchlich bzw. treuwidrig und somit gültig.

E. 6.1

Der Beklagte verlangte in der Klageantwort (subeventualiter) die Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Jahre.

E. 6.2

Die Vorinstanz hat die Kündigung als missbräuchlich angesehen und sie deshalb für ungültig erklärt. Sie prüfte daher die Voraussetzungen für eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht. Die Rechtsmittelinstanz kann im Berufungsverfahren neu entscheiden (Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO) oder die Sache an die erste Instanz zurückweisen, wenn ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt wurde, oder der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist (Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO). Die Bestimmung ist als Kann-Vorschrift formuliert und überlässt demnach den Entscheid dem pflichtgemässen Ermessen der Rechtsmittelinstanz (vgl. BGer-Urteile 4A_460/2016 vom 5.1.2017 E. 1.3 und 4A_103/2015 vom 3.7.2015 E. 3.2). Der Sachverhalt erweist sich vorliegend mit den vorinstanzlich aufgelegten Unterlagen auch bezüglich der weiter zu prüfenden Anspruchsgrundlagen für die vom Beklagten beantragte Erstreckung hinreichend erstellt, weshalb der Fall spruchreif ist. Bei dieser Sachlage ist auf eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu verzichten (vgl. Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO e contrario).

E. 7.1

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des 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. Die Dauer der Erstreckung beträgt gemäss Art. 272b Abs. 1 OR für Geschäftsräume höchstens sechs Jahre. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden (Art. 272 Abs. 3 OR). Ob und wie lange das Mietverhältnis zu erstrecken ist, ergibt sich aus einer Gegenüberstellung der Mieter- und Vermieterinteressen. Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde gemäss Art. 272 Abs. 2 OR insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und den Inhalt des Vertrags (lit. a), die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) und überdies die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e). Dabei ist der Zweck der Erstreckungsbestimmungen zu beachten, der darin besteht, die Folgen der Vertragsauflösung für die Mietpartei zu mildern, indem ihr mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung gelassen wird. Art. 272 Abs. 2 OR regelt nicht, wie die aufgestellten Kriterien zu gewichten sind. Letztlich kann für den Entscheid nur massgebend sein, welche Interessen im Ergebnis der gesamthaften Gewichtung inwieweit überwiegen. Bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter

Ermessensspielraum zu (BGer-Urteil 4A_421/2017 vom 27.9.2017 E. 5.2).

E. 7.2

Der Beklagte begründet sein Erstreckungsbegehren im Wesentlichen damit, dass er in der betreffenden Räumlichkeit erfolgreich seit langer Zeit ein Geschäft betreibe. Aus dem über 13-jährigen Mietverhältnis habe eine besondere Standortverbundenheit resultiert, da seine Kunden überwiegend aus der näheren Umgebung kommen würden; durch einen Umzug an einen weiter entfernten Ort würde er einen grossen Teil seines Kundenstamms verlieren. Die Suche nach einem passenden Ersatzobjekt gestalte sich schwierig. Damit er sein Geschäft ohne grösseren Verlust weiterführen könne, sei er auf eine Räumlichkeit in der unmittelbaren Nähe angewiesen, welche zudem über das erforderliche Equipment wie Mattenboden, Lüftung, Waschräume etc. verfüge. Anlässlich der vorinstanzlichen Instruktionsverhandlung vom 8. Februar 2017 führte er aus, 50 % seiner Kunden seien Kinder, weshalb er ein Lokal in der Umgebung brauche; er finde keinen Raum, welchen den aktuellen für ihn ersetzen könne. In den ersten fünf Jahren am bisherigen Standort habe er nichts verdient; er habe erst bekannt werden müssen in der Umgebung. (...) Nachdem er zuvor lediglich eine kurze Liste aus seiner Sicht ungeeigneter Mietobjekte aufgelegt hatte, reichte er mit der Duplik eine Suchanfrage ein, welche für Gewerberäume in Luzern 106 Treffer ergeben hatte, und machte geltend, dass keines dieser Objekte in Frage komme, da es sich praktisch ausschliesslich um Ladenlokale, Restaurants, Bars oder Kosmetikstudios handle. Anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung schliesslich gab er eine Liste neuer Such-bemühungen zu den Akten und führte aus, die besagten sechs Räumlichkeiten seien nicht infrage gekommen, weil sie entweder für Sporteinrichtungen nicht geeignet seien, nur an Handwerker vermietet würden oder für ihn finanziell nicht tragbar seien. (...)

E. 7.3

Wie dargelegt, dient die Erstreckung in erster Linie dazu, dem Mieter mehr Zeit einzuräumen, als er gemäss der ordentlichen Kündigungsfrist hätte, um ein Ersatzmietobjekt zu finden (vgl. auch BGer-Urteil 4A_705/2014 vom 8.5.2015 E. 5.2). Unter einer Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR ist ein objektiv nachvollziehbares Betroffensein des Mieters zu verstehen, das über dem üblichen Mass der Unannehmlichkeiten liegt, die ein Wohnungs- oder Geschäftsraumwechsel durch Kündigung mit sich bringt. Nur Umstände, welche die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt in der zur Verfügung stehenden Zeit erschweren oder verunmöglichen, können eine Härte begründen. Der Mieter trägt für seine Härte die Beweislast. Ein Härtefall lässt sich vorab durch hinreichende, aber erfolglose Suchbemühungen dokumentieren. Zu den zumutbaren Suchbemühungen gehört namentlich die Suche nach Ersatzobjekten. Nach geltender Praxis wird vorausgesetzt, dass der Mieter nicht untätig bleibt, sondern sich sofort nach Erhalt einer Kündigung ernsthaft um andere Räume zu bemühen hat. Fehlende oder ungenügende Suchbemühungen können dazu führen, dass dem Mieter eine Erstreckung verweigert oder die Erstreckungsdauer reduziert wird. Auch wenn der Mieter die Kündigung als missbräuchlich anfechtet, obliegt es ihm, nach Erhalt der Kündigung ohne Verzug ernsthafte Suchbemühungen zu unternehmen, wobei Suchbemühungen nur beschränkt erwartet werden können, wenn der Mieter die Kündigung mit Aussicht auf Erfolg angefochten hat (vgl. BGer-Urteile 4A_62/2010 vom 13.4.2010 E. 6.1.1, 4A_568/2008 vom 18.2.2009 E. 5, 4C.343/2004 vom 22.12.2004 E. 4.2 [in mp 2/05 S. 100] und 4C.155/2003 vom 3.11.2003 E. 4.1; Spirig, a.a.O., S. 838 N 30.6.7.2.3; Hulliger, a.a.O., Art. 272 OR N 41 f.; Weber, a.a.O., Art. 272 OR N 13). Vorliegend erfolgte die Kündigung

am 14. Dezember 2015 per 30. Juni 2016. Aufgrund der 13-jährigen Dauer des Mietverhältnisses, des nachvollziehbar geschilderten aufgebauten Kundenstamms namentlich aus der nahen Umgebung sowie der ebenfalls nachvollziehbar geschilderten Schwierigkeit, innert der verbleibenden Zeit von sechseinhalb Monaten in einem näheren Umkreis eine für das Geschäft des Beklagten geeignete und finanziell tragbare Ersatzräumlichkeit zu finden, ist von einem Härtefall im dargelegten Sinne auszugehen. Zu den Suchbemühungen ist festzuhalten, dass diese zwar einerseits für die besagte Zeitdauer sehr spärlich ausgefallen sind, dass aber andererseits zu beachten ist, dass der Urteilstvorschlag der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht vom 25. Mai 2016 auf Aufhebung der Kündigung lautete, ebenso wie dann später das erstinstanzliche Urteil vom 13. Juni 2018. Vor diesem Hintergrund kann dem Beklagten nicht vorgeworfen werden, er habe die Kündigung ohne Aussicht auf Erfolg angefochten, und auch nicht, seine Suchbemühungen im Verlaufe des erstinstanzlichen Verfahrens seien ungenügend gewesen. Es besteht somit trotz des ausgewiesenen Eigenbedarfs des Klägers kein Anlass, dem Beklagten eine Erstreckung zu verweigern oder die Erstreckungsdauer zu reduzieren. Etwas anderes, als die Dauer der Erstreckung antragsgemäss auf drei Jahre und damit bis 30. Juni 2019 festzusetzen, würde im Übrigen bereits aufgrund der nunmehr gegebenen Zeitverhältnisse wenig Sinn machen. Das Mietverhältnis wird deshalb bis 30. Juni 2019 erstreckt.

E. 7.4

Zu prüfen bleibt, ob die Erstreckung einmalig anzuordnen ist. Die Frage, ob eine erstmalige oder eine einmalige, definitive Erstreckung zu gewähren ist, ist aufgrund einer Abwägung der Interessen der Parteien im Einzelfall zu beantworten, weshalb nicht allgemein von einem Regel-Ausnahme-Verhältnis ausgegangen werden kann (BGer-Urteil 4A_62/2010 vom 13.4.2010 E. 6.1.2). Wie erwähnt, steht dem Gericht bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung ein grosser Ermessensspielraum zu. Gewährt es dem Mieter bloss eine einmalige Erstreckung, so hat es im Urteil zu begründen, weshalb es eine zweite Erstreckung ausschliesst (BGer-Urteil 4A_386/2014 vom 11.11.2014 E. 4.3.2). Gemäss Rechtsprechung und Lehre ist eine einmalige Erstreckung angezeigt, wenn im Zeitpunkt des Entscheids über das erste Erstreckungsbegehren klar ist, auf welchen Zeitpunkt hin der Mieter eine Ersatzlösung finden wird oder wenn dem Vermieter selbst im Falle des möglichen Fortbestandes der Härte für den Mieter eine weitere Erstreckung – z.B. wegen Eigenbedarfs – nicht mehr zugemutet werden kann. Dagegen spricht für eine erstmalige Erstreckung, dass nur schwer abgeschätzt werden kann, ob innert der gewährten Erstreckung ein geeignetes Ersatzobjekt gefunden werden kann (BGer-Urteil 4A_62/2010 vom 13.4.2010 E. 6.1.2). Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht klar, auf welchen Zeitpunkt hin es dem Beklagten gelingt, ein geeignetes Ersatzobjekt zu finden bzw. ob er in den bis zum 30. Juni 2019 verbleibenden Zeit eine solche Ersatzlösung findet, was gegen eine einmalige Erstreckung spricht. Die Gewissheit über die Gültigkeit der Kündigung ermöglicht einerseits dem Kläger in Bezug auf seinen ausgewiesenen Eigenbedarf zumindest Planungssicherheit und verpflichtet andererseits den Kläger zur sofortigen und intensiven Suche nach einer Ersatzlösung, ansonsten einem zweiten Erstreckungsbegehren ohnehin kein Erfolg beschieden sein könnte (vgl. Art. 272 Abs. 3 OR). Zu beachten ist sodann Art. 273 Abs. 3 OR, wonach der Mieter das Begehren um eine zweite Erstreckung der Schlichtungsbehörde spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten einzureichen hat. Diese (Verwirkungs-)Frist zur Einreichung eines Zweiterstreckungsbegehrens ist selbst dann einzuhalten, wenn über die erste Erstreckung noch nicht rechtskräftig entschieden worden

ist (BGE 101 II 86 E. 3). Hat der Mieter, wie vorliegend der Beklagte, eine Erstreckung mit einer bestimmten Dauer verlangt und ist diese Dauer im Zeitpunkt, in dem das Verfahren beendet ist, bereits abgelaufen oder steht, wie vorliegend, der Ablauf der Erstreckungsdauer innert einer Frist von weniger als 60 Tagen bevor, so ist eine Zweiterstreckung ausgeschlossen, wenn der Mieter – der nicht damit rechnen darf, dass ihm vom Richter eine längere als die beantragte Erstreckung gewährt wird – nicht 60 Tage vor dem Termin, bis zu dem er die Erstreckung beantragt hat, vorsorglich bei der Schlichtungsbehörde ein Zweiterstreckungsbegehren eingereicht hat (Hulliger, a.a.O., Art. 273 OR N 22; Weber, a.a.O., Art. 273 OR N 3e; Spirig, a.a.O., S. 857 N 30.13.3; Hulliger/Heinrich, Handkomm. zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, Art. 273 OR N 1a). Ob der Beklagte bei der Schlichtungsbehörde fristgerecht ein Zweiterstreckungsgesuch eingereicht hat, ist nicht bekannt. Falls ja, gewährleistet der Umstand, dass die Erstreckung vorliegend nicht einmalig gewährt wird, die Beurteilung des Gesuchs; falls nein, ist eine Zweiterstreckung nach dem Gesagten ohnehin ausgeschlossen.

E. 8

Zusammenfassend ist die Kündigung vom 14. Dezember 2015 auf den 30. Juni 2016 in Gutheissung der Berufung des Klägers für gültig zu erklären und gleichzeitig das Mietverhältnis in Gutheissung des vor Bezirksgericht gestellten (Subeventual-)Antrags des Beklagten um drei Jahre und damit bis 30. Juni 2019 zu erstrecken, wobei von der Anordnung einer einmaligen Erstreckung aus den genannten Gründen abzusehen ist.

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