

SG_KANTONSGERICHT BZ.2007.24 vom 25. August 2006

Sg Kantonsgericht, 2006-08-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_BZ.2007.24

FR: SG_KANTONSGERICHT BZ.2007.24 du 25 août 2006

IT: SG_KANTONSGERICHT BZ.2007.24 del 25 agosto 2006

Regeste

Art. 272 OR (SR 220). Erstreckung eines Mietverhältnisses. Von den verschiedenen vom Mieter vorgebrachten Härtegründen konnte lediglich der familiäre Umstand der nur kurz zurückliegenden Geburt eines Kindes berücksichtigt werden. Offen bleiben konnte insbesondere, ob die Missbräuchlichkeit einer mangels Anfechtung rechtskräftig ausgesprochenen Kündigung als Härtegrund berücksichtigt werden könnte. Die Vermieterkündigung war als solche nicht missbräuchlich, weil der Vermieter letztlich die Wiederherstellung des Hausfriedens anstrebte und dieses Anliegen aus der Kündigungsbegründung und den entsprechenden Präzisierungen im Verfahren auch hervorging. Beurteilung der Angemessenheit der gewährten Erstreckungsdauer unter Berücksichtigung fehlender Suchbemühungen des Mieters (Kantonsgericht St. Gallen, Präsident der III. Zivilkammer, 24. Mai 2007, BZ.2007.24).

Erwägungen

E. 1

Der Kläger bewohnt seit dem 1. August 2004 zusammen mit seiner Familie eine 4½-Zimmer-Maisonette-Wohnung, welche im Eigentum der Beklagten steht. Seit Ablauf einer vereinbarten festen Vertragsdauer von einem Jahr handelt es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis, welches mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf die als ortsüblich bezeichneten Termine Ende März, Juni und September aufgelöst werden kann. Der Mietzins beträgt Fr. 2'270.- brutto (Mietvertrag vom 11./21. Juni 2004, kläg. act. 2). Mit Schreiben vom 26. Juni 2006 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis ordentlich per 30. September 2006. Sie fügte bei, die Kündigung erfolge aus dem Mieter bekannten Gründen (bekl. act. 1=kläg. act. 9).

E. 2

Der Kläger focht diese Kündigung am 24. Juli 2006 bei der Schlichtungsstelle wegen Verstosses gegen Treu und Glauben als missbräuchlich an. In ihrem Entscheid vom 25. August 2006 stellte die Schlichtungsstelle fest, dass keine missbräuchliche Kündigung vorliege und erstreckte das Mietverhältnis um vier Monate, d.h. bis zum 31. Januar 2007 (vi-act. 1).

E. 3

Der Kläger klagte daraufhin am 27. September 2006 beim Präsidenten des Kreisgerichts auf Aufhebung der Kündigung wegen Verstosses gegen Treu und Glauben und Missbräuchlichkeit und verlangte eventualiter eine Erstreckung des Mietverhältnisses um vier Jahre. Mit Antwort vom 23. Oktober 2006 trug die Beklagte auf Abweisung der Klage an und verlangte widerklageweise die Ausweisung des Klägers. Mit Entscheid vom 1. Dezember 2006 wies der Kreisgerichtspräsident die Klage auf Anfechtung der Kündigung

ab und erstreckte das Mietverhältnis bis zum 31. März 2007, womit - implizit - auch die Widerklage zur Zeit abgewiesen wurde. Die Gerichtskosten von Fr. 600.- wurden dem Kläger auferlegt, Parteikosten wurden nicht zugesprochen.

E. 4

Wie schon die Schlichtungsstelle und der Kreisgerichtspräsident festgestellt haben, stehen sich somit im Wesentlichen das Interesse des Klägers, nicht mit einem Kleinkind umziehen zu müssen, und das Interesse der Beklagten an der Wiederherstellung des Hausfriedens bzw. der Beseitigung der vorhandenen Spannungen in der Mieterschaft gegenüber. In die Interessenabwägung miteinzubeziehen ist auch der Umstand, dass sich der Kläger bis heute nicht über Bemühungen zur Suche eines Ersatzobjekts ausgewiesen hat (BGer 4C.146/2006 vom 24.8.06 E. 2.2). Die von der Vorinstanz gewährte Erstreckung von sechs Monaten bis Ende März 2007 ist unter diesen Umständen angemessen. Zu diesem Zeitpunkt war das Kind des Klägers acht Monate alt. Ein Wohnungswechsel war zu diesem Zeitpunkt zumutbar. Normalerweise muss in diesem Alter soweit notwendig eine zeitweise Fremdbetreuung möglich sein. Es ist nicht dargetan, dass dies hier nicht möglich war. Ferner wurde auch nicht geltend gemacht, dass die Mithilfe der sich in einer ersten Zeit notwendigerweise auf das Neugeborene konzentrierenden Mutter bei der Wohnungssuche im Vorfeld von Bedeutung gewesen wäre. Unter Berücksichtigung des nachgewiesenen Interesses der Beklagten an der Entspannung der Situation im Haus und der fehlenden Suchbemühungen des Klägers kann deshalb keine weitere Erstreckung gewährt werden.

E. 5

Nach Art. 269 lit. b ZPO werden in erstinstanzlichen Prozessen über den Kündigungsschutz in Mietverhältnissen in der Regel nur erhebliche Reiseauslagen einer Partei oder ihres Vertreters vergütet. Gestützt auf diese Bestimmung hat der Kreisgerichtspräsident davon abgesehen, der Beklagten eine Parteientschädigung auszurichten (Urteil, 6). Ausnahmen werden zugelassen, um besonderen Verhältnissen Rechnung tragen (LEUENBERGER/UFFER-TOBLER, Kommentar zur Zivilprozessordnung des Kantons St. Gallen, N 3b zu Art. 269 mit Beispielen). In ihrer Anschlussberufung (B/9, 12) führt die Beklagte lediglich aus, welches Honorar ihr nach ordentlichen Grundsätzen der Prozesskostenverteilung erstinstanzlich hätte zugesprochen werden müssen. Sie legt weder dar, dass ihr erstinstanzlich erhebliche Reiseauslagen erwachsen seien, noch verweist sie auf bestimmte besondere Umstände, welche erstinstanzlich die Zusprechung einer Parteientschädigung gerechtfertigt hätten. Die Anschlussberufung ist damit schon deshalb abzuweisen, weil es an den für eine Zusprechung einer erstinstanzlichen Parteientschädigung notwendigen Behauptungen fehlt.

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