

## **SO\_GERICHTE ZZ.1983.3 vom 16. Februar 1983**

SO Obergericht, 1983-02-16, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_ZZ.1983.3](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZZ.1983.3)

FR: SO\_GERICHTE ZZ.1983.3 du 16 février 1983

IT: SO\_GERICHTE ZZ.1983.3 del 16 febbraio 1983

### **Regeste**

Art. 267a Abs. 1 OR. Erstreckung des Mietverhältnisses für Geschäftsräume. Behauptung, dass die Kündigung ohne Erstreckung zu einem zweimaligen Wechsel des Geschäftslokals führen werde.- Ist diese Behauptung geeignet, einen Härtefall darzutun? (Erw. 1).- Anforderungen an den Nachweis der Behauptung (Erw. 2).

### **Volltext**

SOG 1983 Nr. 3

Art. 267a Abs. 1 OR. Erstreckung des Mietverhältnisses für Geschäftsräume. Behauptung, dass die Kündigung ohne Erstreckung zu einem zweimaligen Wechsel des Geschäftslokals führen werde.

- Ist diese Behauptung geeignet, einen Härtefall darzutun? (Erw. 1).
- Anforderungen an den Nachweis der Behauptung (Erw. 2).

C.R. vermietete dem F.H. im Jahre 1975 ein Ladenlokal auf unbestimmte Zeit. F.H., der mit Berufskleider handelt, benützte die Räumlichkeiten als Büro und Lagerraum. Mit Schreiben vom 29. September 1982 kündigte der Vermieter auf Ende März 1983. Am 19. Oktober 1982 stellte der Mieter beim zuständigen Gerichtspräsidenten das Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses für die Dauer eines halben Jahres. Der Vorderrichter wies das Gesuch mit der Begründung, dass eine durch die Kündigung verursachte Härte nicht bestehe, ab. Im besonderen wies er darauf hin, dass der Gesuchsteller nicht zur Genüge seinen behaupteten festen Willen habe bezeugen können, ein Eigenheim mit Geschäftslokal zu bauen, das nach Ablauf der Erstreckungsfrist von einem halben Jahr bezugsbereit wäre. Gegen dieses Urteil erhob der Gesuchsteller Rekurs mit dem Rechtsbegehren, die geforderte Erstreckung des Mietvertrages bis zum 30. September 1983 zu bewilligen. Zur Untermauerung seines Eigenheimprojektes reichte er im obergerichtlichen Verfahren diverse neue Unterlagen ein. Das Obergericht hiess den Rekurs aus folgenden Erwägungen gut:

1. Nach Art. 267a Abs. 1 OR kann der Richter das Mietverhältnis für Geschäftsräume bis zu zwei Jahren erstrecken, wenn eine Kündigung für den Mieter eine Härte zur Folge hat, die auch unter Würdigung der Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Der Gesuchsteller erblickt die vom Gesetz geforderte Härte darin, dass er innerhalb von sechs Monaten zweimal neue Geschäftsräumlichkeiten beziehen müsse. Er behauptet, er werde bei Ablauf der verlangten Erstreckungsfrist in das noch zu erstellende Eigenheim übersiedeln. In diesem Neubau seien auch ein Büro und ein Lagerraum für sein Unternehmen geplant. Mit Hilfe der beantragten Erstreckung des auf den 31. März 1983 gekündigten Mietverhältnisses um ein halbes Jahr werde sich der erste Umzug und mit ihm auch die Härte vermeiden lassen. Der Gesuchsgegner geht zwar davon aus, dass wirklich

ein Härtefall vorläge, falls der Mieter zweimal umziehen müsse; er zweifelt jedoch daran, dass der Bau des geplanten Einfamilienhauses überhaupt in Angriff genommen, geschweige denn bis zum 1. Oktober 1983 beendet werden könne.

2. Ob die Kündigung im vorliegenden Fall für den Mieter eine Härte darstellt, ist eine Rechtsfrage. Das Gericht hat das Recht von Amtes wegen anzuwenden (§ 60 Abs. 1 ZPO); an die rechtliche Würdigung des Sachverhaltes durch den Gesuchsgegner ist es nicht gebunden. Eine als Folge der Kündigung notwendig werdende Geschäftsverlegung stellt als solche noch keine Härte dar (BGE 105 II 198, 102 II 255). Eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist erst dann am Platze, wenn das Hinausschieben des Mietendes eine Milderung der Nachteile für den Mieter verspricht (a.a.O.). Dabei muss das Hinauszögern des Umzuges den Mieter vor gewichtigen Inkonvenienzen bewahren (Schmid, Zürcher Kommentar, N 17 zu Art. 267a OR). Ein zweimaliger Wechsel des Geschäftsdomizils innert eines halben Jahres kann je nach den Umständen eine Härte bedeuten (BJM 1975, S. 77). Nach den übereinstimmenden Parteibehauptungen lebt der Gesuchsteller zwar in ausreichenden finanziellen Verhältnissen, er ist aber keineswegs wohlhabend. Bei einem zweimaligen Wechsel des Geschäftslokales würde er eine nicht unbedeutende finanzielle Einbusse erleiden. Kostspielige Installationen in den provisorischen Geschäftslokalitäten könnten nur kurzfristig benutzt werden. Da es sich um ein Einmannunternehmen handelt, müsste während den Dislokationen und dem Neueinrichten der Geschäftsbetrieb einige Tage fast vollständig ruhen. Die Kundschaft, besonders soweit es sich um Letztabnehmer handelt, wäre verunsichert. Schliesslich dürfte es dem Gesuchsteller schwer fallen, eine für die Übergangszeit finanziell, räumlich und örtlich passende Lager- und Geschäftsstätte zu finden. Aus all diesen Gründen ist dem Mieter nicht zuzumuten, dass die gegenwärtig noch geltende Miete schon auf den 31. März 1983 aufgelöst wird.

Von einem bevorstehenden zweimaligen Umzug darf allerdings erst dann ausgegangen werden, wenn begründete Aussicht besteht, dass dem Mieter beim Ablauf der erstreckten Mietdauer Ersatzräume zur Verfügung stehen, die sich vorerst noch in Bau befinden (BGE 102 II 255) oder deren Erstellung erst geplant ist. Der Mieter muss nachweisen, dass seine Absicht, einen Neubau zu erstellen, ernsthaft ist. Es darf sich nicht bloss um einen im Hinblick auf den Prozess konstruierten Vorwand handeln (mutatis mutandis BGE 87 I 513 ff.; Jeanprêtre Raymond, Die Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht, Zürich 1971, S. 30). Während das Bundesgericht verlangt, dass die baldige Verwirklichung des Projektes in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht gesichert ist (BGE 87 I 514), fordert Jeanprêtre vom Bauherrn die Vorweisung der Baupläne, des Finanzplanes und der baupolizeilichen Bewilligungen (a.a.O.). Der Rekursinstanz liegen zum Beweis des ernstesten Willens des Gesuchstellers folgende Urkunden vor: die Baupläne, der generelle Baubeschrieb und der Kostenvoranschlag für das Einfamilienhaus, eine Bestätigung des Architekten, das Haus werde bis 1. Oktober 1983 fertiggestellt sein, eine Finanzierungszusage der Bank, die Baubewilligung der Baukommission, der Kaufvertrag über das Baugrundstück und eine Bestätigung des kantonalen Hochbauamtes, der Gesuchsteller habe ein Subventionsbegehren eingereicht. Es steht somit ausser Zweifel, dass der Gesuchsteller seiner ernsthaften Absicht auf rechtzeitige Verwirklichung des Projektes hinreichend Ausdruck verschafft hat. Einzig die Subventionszusicherung lässt noch auf sich warten, weshalb auch die Finanzierungszusage der Bank noch nicht restlos gesichert ist. Es geht jedoch entgegen dem Ansinnen des Gesuchsgegners zu weit, dass der Richter, der die Erstreckung des Mietverhältnisses im summarischen Verfahren zu beurteilen hat, die

verwaltungsrechtliche Vorfrage, ob der Staat den Bau des Einfamilienhauses subventioniert oder nicht, detailliert abklärt. In casu kann die Frage überhaupt offengelassen werden. Zwar ist die angestrebte Finanzierung des Bauvorhabens im Falle einer Ablehnung des Subventionsgesuches gefährdet; der Gesuchsteller wird dann aber, da die Planung derart weit fortgeschritten ist, mit grosser Wahrscheinlichkeit das Projekt nicht einfach fallen lassen, sondern sich nach anderweitigen Finanzierungsmöglichkeiten umsehen. Im übrigen ist bei jeder Erstellung von Bauten mit Schwierigkeiten zu rechnen, die eine ordnungsgemässe Fertigstellung verzögern oder verhindern können. Eine absolute Gewissheit, dass das geplante Einfamilienhaus bis zum 1. Oktober 1983 bezugsbereit sein wird, kann deshalb nicht gefordert werden.

Die von Art. 267a Abs. 1 OR geforderte Härte muss somit bejaht werden. Daran vermag auch die Tatsache nichts zu ändern, dass sich der Gesuchsteller erst nach der Kündigung entschloss, ein eigenes Haus zu bauen. Denn es ist typisch, dass man gerade dann den Entschluss fasst zu bauen, wenn eine passende mietweise Einquartierung nicht mehr möglich ist. Von einer Prozesskonstruktion kann folglich keine Rede sein.

Obergericht Zivilkammer, Urteil vom 16. Februar 1983

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