



Fall-Nr.:	BZ.2009.84
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	08.03.2010
Entscheiddatum:	08.03.2010

Entscheid Kantonsgericht, 08.03.2010

Art. 272 und 272a OR (SR 220). Erstreckung Geschäftsraummiete. Bei der Geschäftsraummiete kann in der Regel nur von einer Härte ausgegangen werden, wenn die Existenz des ganzen Unternehmens in Frage gestellt ist. Ist von der Kündigung nur eine Filiale betroffen, kann es bereits an dieser Erstreckungsvoraussetzung fehlen (Kantonsgericht St. Gallen, III. Zivilkammer, 8. März 2010, BZ.2009.84).

Erwägungen

I.

1.1 Die Klägerin bezweckt gemäss Handelsregister die Herstellung und Lagerung von und den Handel mit Schuhen, Kleidern und Accessoires sowie jeglichen Nicht-Nahrungsmitteln, sowie den Betrieb von Verkaufsstellen unter verschiedenen Namen. Im Handelsregister sind in der ganzen Schweiz über 80 Verkaufsstellen eingetragen. Am 28. Mai 1997 schloss die Klägerin mit der damaligen X-AG einen Mietvertrag über Räumlichkeiten in einem Einkaufszentrum für den Betrieb eines Textilfachgeschäfts und eines Schuhfachgeschäfts. In der Folge wurde die Liegenschaft auf die Beklagte übertragen, welche auch das Mietverhältnis übernahm.

1.2 Am 27. November 2008 kündigte die Beklagte der Klägerin mit amtlichem Formular per 30. April 2010. Im Begleitschreiben wird als Kündigungsgrund eine geplante Neukonzeption und Positionierung des Einkaufszentrums angeführt.



1.3 Die Baueingabe für den geplanten Umbau wurde im Oktober 2009 beim Amt für Baubewilligungen eingereicht. Während der öffentlichen Auflage vom 26. Oktober bis 10. November 2009 wurde nach beklagtischen Angaben eine Einsprache angemeldet. Der Dienststellenleiter des Amtes für Baubewilligungen erachtete das Baugesuch in einem Schreiben vom 28. Oktober 2009 an das kantonale Amt für Umwelt und Energie als bewilligungsfähig.

2.1 Am 23. Dezember 2008 gelangte die Klägerin an die Schlichtungsstelle für Mietverhältnisse. Die Schlichtungsverhandlung fand am 4. März 2009 statt. Eine Einigung konnte nicht erzielt werden und die Schlichtungsstelle entschied, die ausgesprochene Kündigung sei gültig und eine Erstreckung werde nicht gewährt.

2.2 Am 8. April 2009 wandte sich die Klägerin mit den einleitend wiedergegebenen Rechtsbegehren an das Kreisgericht (Einzelrichter). Mit Klageantwort vom 3. Juni 2009 beantragte die Beklagte die Abweisung der Klage. Die vorinstanzliche Hauptverhandlung fand am 17. August 2009 statt. Der Entscheid wurde den Parteien gleichentags im Dispositiv eröffnet. Der Versand des begründeten Entscheids erfolgte am 31. August 2009 (Zugang bei den Parteien am 1. September 2009).

3. Am 1. Oktober 2009 erhob die Klägerin gegen diesen Entscheid Berufung beim Kantonsgericht. Die Beklagte ersuchte mit Berufungsantwort vom 18. November 2009 um Abweisung der Berufung. Am 30. November 2009 reichte die Klägerin eine nachträgliche Eingabe ein. Mit Stellungnahme vom 14. Dezember 2009 beantragte die Beklagte, die nachträgliche Eingabe des Klägers sei aus dem Recht zu weisen. Ein zweiter Schriftenwechsel oder eine mündliche Verhandlung wurde nicht durchgeführt (GVP 2005 Nr. 67).

II.

1. Die von Amtes wegen vorzunehmende Prüfung der Prozessvoraussetzungen (Art. 79, 224 Abs. 1, 225, 229 ZPO) ergibt, dass diese erfüllt sind. Auf die Berufung ist einzutreten. Zuständig ist die III. Zivilkammer (Art. 20 Abs. 1 lit. a ZPO; Art. 15 lit. d GO).



2. Soweit die Vorinstanz die Kündigung durch die Beklagte per 30. April 2010 als gültig befunden hat, hat es dabei mangels Anfechtung sein Bewenden. Vorliegend ist nur noch über die Erstreckung und die Kostenverteilung zu entscheiden. Nachdem die Klägerin vorinstanzlich eine Erstreckung um sechs Jahre gefordert hat, verlangt sie in der Berufung eine erstmalige Erstreckung um "mindestens zwölf Monate". Da die Berufung, wie nachfolgend dargelegt, abzuweisen ist, kann auf eine Auslegung dieses Rechtsbegehrens verzichtet werden.

3. Die Klägerin führt in ihrer nachträglichen Eingabe zutreffend aus, die Beklagte habe in ihrer Berufungsantwort neu vorgebracht, sie habe ein Baugesuch eingereicht. Im Rahmen der Gewährung des rechtlichen Gehörs hat die Klägerin darum grundsätzlich Anspruch auf eine nachträgliche Eingabe (Art. 164 Abs. 1 lit. b ZPO). Zu beachten ist jedoch, dass sich die neuen Tatsachenbehauptungen und Beweisofferten auf die von der Gegenpartei neu vorgebrachten Behauptungen beziehen müssen. Ob dies vorliegend im Einzelnen der Fall ist, kann offen bleiben. Wegen der in Art. 274d Abs. 3 OR vorgesehenen Untersuchungsmaxime könnten bei Bedarf die neu verlangten Amtsauskünfte betreffend Zeitpunkt der Baubewilligung trotzdem eingeholt werden.

III.

1. Die Erstreckung gemäss Art. 272 OR setzt zunächst voraus, dass die Beendigung der Miete für den Mieter eine Härte zur Folge hätte. Sodann hat eine Interessenabwägung zwischen der Härte für den Mieter und den Interessen des Vermieters stattzufinden. Anspruch auf Erstreckung besteht daher nur dann, wenn die Härtegründe die Interessen des Vermieters an der termingerechten Rückgabe überwiegen (Entscheid des Bundesgerichts 4C.240/2001 vom 26. November 2001 E. 3a; Giger, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Diss., Zürich 1995, 72, 78 f.; Higi, Zürcher Kommentar, V2b, 4. Aufl. Zürich 1996, Art. 272 N 75 f., 89 f. und 107 ff.; SVIT-Kommentar, 3. Aufl., Zürich 2008, Art. 272 N 15). Negativ ist ausserdem vorausgesetzt, dass keine Ausschlussgründe im Sinne von Art. 272a OR vorliegen.



2. Ein Ausschlussgrund für eine Erstreckung nach Art. 272a OR liegt nicht vor. Auch die Beklagte macht in der Berufung zu Recht nicht mehr geltend, sie habe der Klägerin einen gleichwertigen Ersatz für die Geschäftsräume (Art. 272a Abs. 2 OR) angeboten (vgl. Urteil, 8).

3.1 In einem ersten Schritt ist daher zu prüfen, ob die Kündigung für die Mieterin überhaupt eine Härte darstellt. Eine solche Härte liegt vor bei einem objektiv nachvollziehbaren Betroffensein des Mieters, welches das übliche Mass der Unannehmlichkeit übersteigt, das eine Kündigung stets mit sich bringt (Entscheid des Bundesgerichts 4C.240/2001 vom 26. November 2001 E. 3a; Lachat/Spirig, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, N 30/5.5; ZK-Higi, Art. 272 N 84 und 89; SVIT-Kommentar, Art. 272 N 14, 16).

Bei der Geschäftsraummiete kann in der Regel von einer Härte nur ausgegangen werden, wenn die Existenz des ganzen Unternehmens in Frage gestellt ist. Ist von der Kündigung nur eine Filiale betroffen, kann es bereits an dieser Erstreckungsvoraussetzung fehlen (Giger, 96; Lachat/Spirig, N 30/5.2; Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar OR I, 4. Aufl., Basel 2007, Art. 272 N 3a). Eine Härte kann bei der Geschäftsraummiete etwa darin bestehen, dass die Fortführung des Betriebs an einem anderen Ort einer behördlichen Bewilligung bedarf und der Mieter zudem Bedarf nach besonders ausgestalteten Räumen hat (Höhe, Tragfähigkeit; vgl. Entscheid des Bundesgerichts 4C.240/2001 vom 26. November 2001 E. 3b; Giger, 97; Lachat/Spirig, N 30/5.2; BSK-Weber, Art. 272 N 3a; SVIT-Kommentar, Art. 272 N 40). Als Umstände, die eine Härte begründen, fallen in der Regel Interessen von Drittpersonen ausser Betracht, sofern nicht gleichzeitig Mieterinteressen betroffen sind. Dies gilt beispielsweise für Interessen von Arbeitnehmern (ZK-Higi, Art. 272 N 98 f.; Lachat/Spirig, N 30/5.9 f.; BSK-Weber, Art. 272 N 4a; SVIT-Kommentar, Art. 272 N 40; vgl. allerdings Entscheid des Bundesgerichts 4C.343/2004 vom 23. Dezember 2004 E. 4.3; Giger, 97; BSK-Weber, Art. 272 N 4a).

3.2 Die Klägerin macht in der Berufung wiederum geltend, eine grosse Härte sei für sie gegeben, da sie riskiere, den Umsatz aus der Filiale zu verlieren. Zudem müsste sie Verkaufspersonal entlassen. Es sei ausserordentlich schwierig, ein Ersatzobjekt zu



finden; sie bemühe sich seit Winter 2009 darum. Ihre ausgewiesenen Suchbemühungen zeigen zwar, dass das Angebot an Ladenlokalen in von der Klägerin gewünschter Grösse, Lage und Preislage nicht gross ist. Es kann aber nicht von einem nicht existenten Angebot an zumutbaren - wenn auch nicht in jeder Beziehung idealen - Ersatzlösungen gesprochen werden. Immerhin hat sie nicht bestritten, selbst das Ladenlokal in einem andern Teil der Stadt im Sommer 2009 verlassen zu haben. Sie ist auch nicht angewiesen auf baulich besonders ausgestaltete Räumlichkeiten, die kaum zu finden wären (z. B. Tragfähigkeit des Bodens). Entscheidend ist aber, dass es sich bei der Klägerin um ein in der ganzen Schweiz an über 80 Verkaufsstellen tätiges Unternehmen handelt. Sie selbst behauptet nicht, dass mit der Kündigung der Geschäftsräumlichkeiten im Einkaufszentrum die Existenz des ganzen Unternehmens gefährdet wird, wenn für die betroffene Filiale nicht sofort ein gleichwertiger Ersatz gefunden werden kann. Darin unterscheidet sie sich von Gewerbetreibenden mit einer einzigen Geschäftslokalität, auf die diese existenziell angewiesen sind. Von einer Härte im oben erwähnten Masse kann daher nicht gesprochen werden. Eine Interessenabwägung muss nicht durchgeführt werden. Die Vertrags(auflösungs)freiheit ist im vorliegenden Fall nicht eingeschränkt.

4. Selbst wenn angenommen würde, es liege vorliegend wegen der Schwierigkeiten bei der Suche nach neuen Verkaufsflächen ein Härtefall vor, müsste der Klägerin im Rahmen der Interessenabwägung aus nachfolgenden Gründen eine Erstreckung verwehrt werden.

Unbestrittenermassen kündigte die Beklagte im Hinblick auf den geplanten Umbau noch weiteren im Einkaufszentrum eingemieteten Unternehmen (bekl. act. 4). Eine Verzögerung des Bauvorhabens allein wegen der Erstreckung des Mietverhältnisses mit der Klägerin um mindestens 12 Monate wäre unter den gegebenen Umständen unverhältnismässig. Die Beklagte hat mittlerweile ein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht (bekl. act. 2) und die Klägerin behauptet zu Recht nicht, trotz Einreichung des Baugesuchs und Kündigung der zahlreichen Mietverhältnisse sei das Bauvorhaben nicht ernsthaft geplant. Entgegen der Mutmassungen der Klägerin liegen momentan keine Hinweise vor, welche dagegen sprechen, dass nach ordentlicher Beendigung des Mietverhältnisses mit der Klägerin per Ende April 2010 mit den (bewilligungspflichtigen) Arbeiten respektive deren (nicht bewilligungspflichtiger) Vorbereitung begonnen werden



kann. Unter den gegebenen Umständen erübrigt es sich, Amtsauskünfte über den voraussichtlichen Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung einzuholen. Sodann ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass - sobald die übrigen Mieter ihre Ladenflächen geräumt haben werden - wegen der weitgehend leerstehenden Ladenflächen für die Klägerin mit bedeutend geringeren Umsätzen gerechnet werden müsste. Die Interessen der Beklagten an der termingerechten Vertragsbeendigung im Hinblick auf das grosse Umbauvorhaben überwiegen die vorliegend nicht als schwer zu gewichtenden Schwierigkeiten der Klägerin, auf dem lokalen Markt sofort gleichwertige Ersatzräumlichkeiten für eine ihrer Filialen zu finden.

5. Damit kann der Klägerin keine Mieterstreckung gewährt werden. Der vorinstanzliche Entscheid ist zu bestätigen und die Berufung abzuweisen.
