



Fall-Nr.:	BZ.2006.82
Stelle:	Kantonsgericht
Rubrik:	Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)
Publikationsdatum:	18.01.2007
Entscheiddatum:	18.01.2007

Entscheid Kantonsgericht, 18.01.2007

Art. 272 ff. OR. Mietvertrag über Produktionshalle mit Lagerplatz. Erstmalige Erstreckung des per 30. November 2006 von der Vermieterin gekündigten Mietverhältnisses bis Ende März 2008 unter Ausschluss einer weiteren Erstreckung (Kantonsgericht, Präsident der III. Zivilkammer, 18. Januar 2007, BZ.2006.82).

Erwägungen

I.

1. In Ortschaft Z befinden sich die Grundstücke Nr. 131 und 132, Grundbuchamt Y, mit einer Gesamtfläche von rund 8'700 m². Die Klägerin, im Jahre 2001 gegründet, mietete das Areal samt Produktionshalle aber unter Ausklammerung der vorhandenen Wohnräume als Lager- und Produktionsstätte. Vermieterin war die X-AG. Der Mietzins betrug seither Fr. 40'000.- im Jahr. Der Standort ist eine Aussenstelle der Klägerin. Sie betreibt ihr Hauptgeschäft in einer andern Gemeinde.

Die verkaufte die Grundstücke am 5. November 2004 an die heutige Beklagte. Der Grundbucheintrag und damit der Eigentumsübergang unterblieb vorerst. Die Beklagte stellte am 3. März 2005 ein Baugesuch für einen Lebensmittelmarkt auf dem betreffenden Areal. Die Klägerin erhob dagegen am 28. April 2005 Einsprache. Die Baubewilligung wurde am 4. November 2005 erteilt. Ein von der Klägerin dagegen erhobener Rekurs wurde am 20. April 2006 vom Baudepartement abgewiesen.

Die X-AG kündigte das Mietverhältnis mit der Klägerin am 22. November 2005 form- und fristgerecht auf den 30. November 2006.



2. Die Klägerin focht die Kündigung bei der Schlichtungsstelle an. Sie machte die Ungültigkeit der Kündigung geltend und verlangte eventualiter Mieterstreckung um die Maximaldauer von sechs Jahren. Die Schlichtungsstelle entschied am 15. Februar 2006, dass die Kündigung gültig sei. Sie erstreckte das Mietverhältnis erstmals bis Ende April 2008.

3. Die Klägerin klagte in der Folge gegen die X-AG mit denselben Anträgen vor Kreisgericht. Das Kreisgericht urteilte am 14. Juni 2006, dass die Kündigung gültig sei. Es gewährte eine erstmalige Mieterstreckung bis Ende August 2007.

4. Dagegen erhob die Klägerin am 27. September 2006 Berufung. Sie hielt an ihren bisherigen Anträgen fest. Als Gegenpartei wurde unverändert die X-AG genannt. Mit der Berufungsantwort teilte die Beklagte mit, dass sie am 13. September 2006 Eigentümerin des Mietobjektes geworden sei. Es liege ein Parteiwechsel vor. Sie verlangte Abweisung der Berufung.

Mit nachträglicher Eingabe vom 20. November 2006 anerkannte die Klägerin den Parteiwechsel. Gleichzeitig zog sie ihren Antrag auf Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung zurück. Im Weiteren nahm sie dezidiert Stellung zur Berufungsantwort. Die Beklagte reagierte mit einer nachträglichen Eingabe vom 4. Dezember 2006.

II.

1. Nachträgliche Eingaben sind gemäss Art. 164 Abs. 1 ZPO zulässig, wenn sie erhebliche Tatsachenbehauptungen oder Beweisanträge enthalten, die trotz zumutbarer Sorgfalt nicht früher vorgebracht werden konnten (lit. a) oder wenn das rechtliche Gehör es erfordert (lit. b). Will sich eine Partei zu angeblich neuen Tatsachen der Gegenseite äussern, so hat sie im Einzelnen darzutun, welche konkreten neuen Tatsachen eine Stellungnahme erfordern und weshalb. Unterlässt sie dies, so kann die Eingabe ohne weiteres aus dem Recht gewiesen werden, es sei denn, die Zulässigkeit erweise sich als geradezu evident (LEUENBERGER/UFFER, Komm. ZPO/SG, N 3b zu Art. 164 ZPO). Art. 164 ZPO wird durch die soziale Untersuchungsmaxime nicht eingeschränkt (vgl. BGE 125 III 231 E. 4a S. 239; GVP 1992 Nr. 47).



Die Klägerin nutzte ihre nachträgliche Eingabe, um ihren Standpunkt auf elf Seiten und in vielen Einzelpunkten nochmals auszubreiten, ohne im Einzelnen darzutun, dass die Voraussetzungen von Art. 164 Abs. 1 ZPO erfüllt sind. Gründe dafür, dass die Voraussetzungen erfüllt sind, sind nicht erkennbar. Die nachträgliche Eingabe der Klägerin erweist sich deshalb im Vorneherein als unzulässig. Sie ist aus dem Recht zu weisen. Dasselbe gilt für die nachträgliche Eingabe der Beklagten. Jene versteht sich als offene Entgegnung zur nachträglichen Eingabe der Klägerin. Dazu stehen nachträgliche Eingaben nicht zur Verfügung.

2. Die Klägerin verlangt eine mündliche Verhandlung (Eingabe vom 20.11.2006, 3). Dazu besteht keine Veranlassung. Gerade in Mietsachen überwiegt das Interesse an einer raschen Entscheidfindung, weshalb eine mündliche Verhandlung nicht zweckmässig ist (Art. 234 Abs. 1 ZPO; LEUENBERGER/UFFER, a.a.O., N 3a zu Art. 234 ZPO). Das persönliche Auftreten der Parteien erscheint auch nicht als geboten im Sinne von Art. 234 Abs. 2 lit. b ZPO, zumal sie sich vor Schlichtungsstelle und Kreisgericht mündlich und schriftlich und nun auch im Berufungsverfahren umfassend schriftlich mit Bezug auf alle ihnen relevant erscheinenden rechtlichen und tatsächlichen Themen äussern konnten.

Die Klägerin möchte weiter, dass ihr das Kantonsgericht St. Gallen vor der Urteilsberatung nochmals Gelegenheit gibt, um über den aktuellen Stand ihrer Bemühungen zur Suche nach einer Ersatzliegenschaft berichten zu können. Die Klägerin wünscht mit anderen Worten die Möglichkeit, ausserhalb der Zulassungsvoraussetzungen von Art. 164 ZPO neue Tatsachen in den Prozess einzubringen. Dafür besteht keine Grundlage. Art. 164 ZPO wird, wie schon dargelegt, durch die soziale Untersuchungsmaxime nicht eingeschränkt (siehe oben Ziff. 1 mit Hinweisen). Die Klägerin hat sich somit von sich aus innert den vorgegebenen Fristen mit neuen Tatsachen an das Gericht zu wenden und die Zulassungsvoraussetzungen darzutun. Hiervon hat die Klägerin bis zum Urteilstag keinen Gebrauch gemacht, womit es sein Bewenden hat.

3. Die Gültigkeit der Kündigung ist nicht mehr zu prüfen, nachdem die Klägerin ihr Begehren auf Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung zurückgezogen hat. Damit steht im Berufungsverfahren einzig noch die Frage der Mieterstreckung im Raum.



III.

1. Es können nur Mietverhältnisse über Wohn- oder Geschäftsräume erstreckt werden. Mietverhältnisse über andere Immobilien wie nicht überbaute Grundstücke sind nicht erstreckbar (LACHAT/STOLL/BRUNNER, Das Mietrecht für die Praxis, 4. A., 558). Allerdings werden jene Sachen, die der Vermieter dem Mieter zusammen mit Wohn- oder Geschäftsräumen überlässt, ebenfalls vom Mietrecht umfasst (Art. 253a Abs. 1 OR). Sie bilden als Nebensachen zusammen mit dem Wohn- oder Geschäftsraum als Hauptsache den Gegenstand des Mietvertrags. Sie teilen dasselbe rechtliche Schicksal (SVIT-Kommentar, 3. A., N 11 zu Art. 253a OR). Voraussetzung ist die gegenseitige Abhängigkeit zwischen Haupt- und Nebenmietsache (LACHAT/STOLL/BRUNNER, a.a.O., 558).

Vorliegend umfasste der Mietvertrag zwischen den Parteien Produktionsgebäude sowie Lagerplatz, wie sich dem Mietvertrag der vorherigen Mieterin entnehmen lässt (vgl. kläg. act. 3). Auch wenn die Fläche der Produktionshalle mit 200 bis 300 m² (Berufung, 5; Augenscheinsprotokoll, vi-act. 18) deutlich geringer ist als jene des Lagerplatzes mit rund 7'700 m² (Berufung, 5), so ist doch unbestritten, dass Produktionshalle und Lagerplatz geschäftstechnisch eine Einheit bilden und zwischen ihnen eine direkte Abhängigkeit besteht. Die Beklagte hat dies auch nie bezweifelt. Damit unterliegt der gesamte Mietgegenstand den einheitlichen Regeln der Geschäftsmiete. Die Bestimmungen über die Erstreckung des Mietverhältnis finden ungeteilt Anwendung.

2. a) Der Mieter kann die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für ihn eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (Art. 272 Abs. 1 OR). Das Gesetz zählt einzelne Elemente der Interessenabwägung in Art. 272 Abs. 2 OR beispielhaft auf. Sinn und Zweck der Mieterstreckung liegen darin, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt einzuräumen als ihm aufgrund der Kündigungsfrist zur Verfügung stünde (LACHAT/STOLL/BRUNNER, a.a.O., 558). Gewöhnliche, mit jeder Kündigung verbundene Umtriebe und Folgen, welche mittels einer Mieterstreckung nicht abgewendet, sondern lediglich hinausgezögert werden können, sind als Härtegründe



unbeachtlich (SVIT-Kommentar Mietrecht, 2. A., N 11 zu Art. 272 OR; WEBER, Basler Kommentar, 3. A., N 3 zu Art. 272 OR).

Die Bewilligung einer Erstreckung setzt zunächst voraus, dass seitens des Mieters Härtegründe vorliegen. Bei der Miete von Geschäftsräumen kann von einer sozialen Notlage nur ausgegangen werden, wenn die Existenz des ganzen Unternehmens in Frage gestellt ist (WEBER, a.a.O., N 3a zu Art. 272 OR). Andererseits ist im Rahmen der Beurteilung einer allfälligen Härte den besonderen Vorgaben bezüglich der Lage und Ausgestaltung möglicher Ersatzobjekte eines Betriebes Rechnung zu tragen (SVIT-Kommentar, 3. A., N 42 zu Art. 272 OR; WEBER, a.a.O., N 3a zu Art. 272 OR).

Soweit beim Mieter eine Härte vorliegt, müssen diese den Interessen des Vermieters gegenübergestellt werden. Der Mieter ist für das Vorliegen der Härtegründe und der Vermieter für das Bestehen seiner Interessen behauptungs- und beweisbelastet (HIGI, Zürcher Kommentar, N 101, 109 und 249 ff. zu Art. 272 OR).

b) Die Klägerin befürchtet bei Verlust ihrer Aussenstelle eine Umsatzeinbusse. Nach ihrer Darstellung macht der Geschäftsumsatz in der Aussenstelle knapp 20% ihres Gesamtumsatzes aus (vgl. Berufung, 6). Die Klägerin unterliess es, die konkreten wirtschaftlichen Folgen der Schliessung des Standortes Z anhand ihrer Jahresrechnungen der letzten Jahre oder auf andere Weise zu beziffern und zu belegen. Auf die Ausführungen der Klägerin kann nicht weiter abgestellt werden. Erwartungsgemäss würde die Umsatzeinbusse bei Wegfall des Standorts Z zumindest teilweise dadurch abgedeckt, dass auch die Betriebskosten für den Standort wegfallen. Die effektive Auswirkung auf das Jahresergebnis der Klägerin wäre möglicherweise spürbar. Sie kann indes für die Klägerin nicht geradezu existentiell sein. Solches lässt der begrenzte Umfang der von der Klägerin prognostizierten Umsatzeinbusse nicht erwarten. Eine eigentliche Härte resultiert für sie daraus nicht.

c) Im Grunde genommen sehen sich beide Parteien mit einem ähnlichen Problem konfrontiert. Während die Klägerin eine Umsatzeinbusse befürchtet, kann die Beklagte auf dem besagten Areal keinen Umsatz generieren, solange sie daran gehindert wird, ihren Lebensmittelmarkt zu erstellen. Gleiches gilt für die Arbeitsverhältnisse. Die Klägerin fürchtet, dass sie die Arbeitnehmer am Standort Z nicht mehr beschäftigen



kann. Die Beklagte wiederum kann keine Arbeitsplätze anbieten, solange sie ihren Markt nicht gebaut hat. Es besteht in diesen Punkten ein eigentliches Patt der gegenseitigen Interessen. Es braucht daher auch nicht näher geprüft zu werden, ob und inwiefern Arbeitnehmerinteressen bei der Frage der Erstreckung einer Geschäftsmiete überhaupt Rechnung zu tragen ist (zum Stand von Rechtsprechung und Lehre vgl. WEBER, a.a.O., N 4a zu Art. 272 OR).

d) Nicht als Härte für die Klägerin gilt der Umstand, dass sie eventuell für ein Ersatzobjekt mehr Miete bezahlen muss als am alten Ort (vgl. Berufung, 12). Sinn der Erstreckung ist es nicht, den Mieter möglichst lange von vorteilhaften Mietzinsbedingungen profitieren zu lassen (BGE 105 II 197; WEBER, a.a.O., N 3 zu Art. 272 OR).

e) Die besonderen Voraussetzungen hinsichtlich Lage und Ausgestaltung, die ein Ersatzobjekt erfüllen muss, können zu einer Härte für den Mieter führen (SVIT-Kommentar, 3. A., N 42 zu Art. 272 OR; WEBER, a.a.O., N 3a zu Art. 272 OR).

Es ist offenkundig, dass ein Ersatzobjekt der Klägerin sehr spezifische Anforderungen erfüllen muss. Zu denken ist dabei an die erhebliche Grösse von ca. 5'000 m² (Berufung, 11), die Zonenkonformität, die Zufahrtswege, die Lage und Gestalt der Lager- und Produktionsflächen und die Kundennähe. Als die X-AG der Klägerin das Mietobjekt im Jahr 2001 vermietete, war aufgrund der jahrzehntelangen ähnlichen Nutzung dieses Geländes augenscheinlich, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses im Geschäftsrayon nur schwer Ersatzraum und -fläche zu finden sein würde. Es war absehbar, dass aus Sicht des Mieters eine gewisse Notwendigkeit bestehen wird, das Mietverhältnis über die Kündigungsfrist hinaus fortzusetzen. Das Mietverhältnis konnte von den Parteien angesichts der bekannten Verhältnisse nur in diesem Lichte gesehen werden. Die Beklagte muss sich dies nach Übernahme des Mietvertrags anrechnen lassen (Art. 261 Abs. 1 OR). Angesichts der Produktion und des Lagers, die auf der beachtlichen Mietfläche von rund 8'700 m² betrieben und unterhalten werden, wird ein rascher Umzug kaum möglich sein. Das musste allen Beteiligten klar sein und ist im Sinne von Art. 272 Abs. 1 lit. a OR zu Gunsten der Klägerin zu würdigen. In diesem Sinn ist eine Härte für die Klägerin zu bejahen.



f) Zusammen mit der Abwägung der gegenseitigen Interessen der Parteien ist nicht nur die Wirkung der Dauer einer allfälligen Erstreckung zu würdigen. Es ist auch zu fragen, ob die Erstreckung erstmalig oder unter Ausschluss einer zweiten Erstreckung zu gewähren sei (vgl. Art. 272b Abs. 1 OR).

aa) Die Vorinstanz gewährte eine erste Erstreckung bis 31. August 2007. Die Beklagte erklärte keine Anschlussberufung. Die Erstreckung muss damit mindestens in diesem Umfang gewährt werden. Soweit die Erstreckung über die von der Vorinstanz gewährte hinausreicht, steht es der Berufungsinstanz frei, diese als erste oder als definitive Erstreckung zu gewähren. Dass die Vorinstanz eine erste Erstreckung gewährte und die Beklagte keine Anschlussberufung erklärte, verpflichtet die Berufungsinstanz nicht ebenfalls zu einer ersten Erstreckung, soweit die von der Berufungsinstanz gewährte Erstreckung über den 31. August 2007 hinausreicht. Es liegt in diesem Fall keine Abänderung des erstinstanzlichen Entscheides zu Ungunsten der Klägerin bei Fehlen einer Anschlussberufung der Beklagten vor.

bb) Die definitive Erstreckung ist die Ausnahme. Es bedarf besonderer Gründe, um eine zweite Erstreckung bereits anlässlich der ersten auszuschliessen (SVIT-Kommentar, 3. A., N 4 zu Art. 272b OR mit Hinweis; LACHAT/BRUNNER/STOLL, a.a.O., 574). Eine Zweiterstreckung ist indes auszuschliessen, wenn eine zuverlässige Prognose über die massgeblichen Faktoren möglich ist. Dies ist namentlich der Fall, wenn die Interessenabwägung ergibt, dass eine weitere Erstreckung selbst bei Fortbestand der Härte des Mieters nicht angezeigt ist (WEBER, a.a.O., N 2 zu Art. 272b OR). Dafür ist dringender Eigenbedarf des Vermieters beispielhaft (SVIT-Kommentar, 3. A., N 5 zu Art. 272b OR; WEBER, a.a.O., N 2 zu Art. 272b OR). Die Dringlichkeit wird unterstrichen, wenn der Vermieter bereits über eine Baubewilligung verfügt, welche die Grundlage für die notwendigen Anpassungen oder Bauten für die Eigennutzung schaffen soll (SVIT-Kommentar, 3. A., N 5 zu Art. 272b OR; LACHAT/BRUNNER/STOLL, a.a.O., 574 e contrario).

Wie bereits dargelegt wurde, besteht bezüglich der gegenseitigen wirtschaftlichen Interessen der Parteien faktisch ein Patt. Ein leichtes Übergewicht der Härte der Klägerin ergibt sich nur daraus, dass bereits bei Abschluss des Mietvertrages angesichts der besonderen räumlichen und betrieblichen Verhältnisse absehbar war,



dass ein Umzug nicht so ohne weiteres während der Kündigungsfrist zu bewerkstelligen sein wird. Andererseits wusste die Klägerin seit Frühjahr 2005 konkret um die Pläne der Beklagten. Wenn sie es bis heute nicht geschafft hat, eine überzeugende Alternative bzw. nur schon einen verlässlichen Zeitplan für die Lösung ihres Problems zu präsentieren, so bestätigt sich dadurch die Beurteilung der Vorinstanz. Die Konsequenzen für die Klägerin werden durch die Erstreckung in der Tat nicht gemildert sondern nur hinausgezögert werden (Urteil, 9). Als besonders problematisch ist der Umstand zu gewichten, dass die Klägerin nur in einem räumlich sehr begrenzten Rayon umsiedeln will, was ihre Aussichten gemessen an den besonderen Vorgaben, welche das Ersatzobjekt erfüllen soll, zu stark schmälert, um noch als realistisch angesehen zu werden. Die Beklagte verfügt auf der anderen Seite über eine rechtskräftige Baubewilligung. Die definitive Fixierung des Endtermins des Mietverhältnisses ermöglicht es ihr, die Erstellung ihres Neubaus termingenau zu planen.

Aus diesen Gründen ist es angezeigt, die Erstreckung definitiv festzulegen und eine weitere Erstreckung auszuschliessen. Wägt man die gegenseitigen Interessen ab, so erscheint aus heutiger Sicht noch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses um rund ein Jahr angemessen. Die Beklagte soll im Frühjahr 2008 mit ihrem Neubau beginnen können. Die Klägerin muss bis dahin eine Ersatzlösung finden. Ist ihr dies nicht möglich, so bestätigt sich nur, dass eine weitere Erstreckung an dieser Konsequenz nichts geändert hätte. Findet sie eine Ersatzlösung, so ist damit geklärt, dass die Erstreckungsdauer ausreichend war, um die leicht überwiegende Härte der Klägerin zu mildern. Eine klare Terminierung schafft die notwendige Klarheit für beide Wirtschaftsteilnehmer. Sie trägt insbesondere auch dem ausgewiesenen Interesse der Beklagten Rechnung, welche die bewilligte Baute für den Betrieb ihres Geschäftes erstellen muss. Die Erstreckung wird somit abschliessend bis Ende März 2008 gewährt.

3. Nach dem Gesagten ist die Berufung teilweise gutzuheissen. Das Mietverhältnis wird definitiv bis Ende März 2008 erstreckt.

.....