

2. Obergericht und übrige Gerichte

2.1 Zivilrecht

3420

Mietvertrag. Kündigung durch den Vermieter (Art. 271a OR). Anfechtbarkeit der Kündigung. Die Kündigung des Vermieters vor Ablauf von drei Jahren seit Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ist nur dann nicht anfechtbar, wenn der Vermieter dringenden Eigenbedarf für sich selbst nachweisen kann.

Aus den Erwägungen:

1. Art. 271a Abs. 1 lit. e OR bestimmt, dass eine Kündigung anfechtbar ist, wenn sie vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonst wie geeinigt hat, ausgesprochen wird (lit. e Ziff. 4). Die Beklagte hat sich im Schlichtungsverfahren und auch im gerichtlichen Verfahren auf diese Bestimmung gestützt und dazu den Abschreibungsbeschluss des Kantonsgerichtspräsidiums Appenzell A.Rh. vom 18. Dezember 2002 eingereicht. Aus diesem Abschreibungsbeschluss ergibt sich klar, dass die Parteien in einem von der heutigen Beklagten angestregten Mietzinsherabsetzungsverfahren am 5. November 2002 einen Vergleich abgeschlossen haben. Daran ändert der Einwand des Klägers nichts, während dem damaligen Gerichtsverfahren sei der Hypothekarzins nochmals um $\frac{1}{4}$ % gesunken.

Nach Art. 271a Abs. 3 lit. a OR ist die dreijährige Sperrfrist nicht anwendbar, wenn der Vermieter erfolgreich dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte geltend machen kann. Der Kläger hat bereits im Schlichtungsverfahren und erneut im gerichtlichen Verfahren dargetan, er benötige die vermieteten Geschäftsräume selbst, da er sein Geschäft auf seinen Sohn übertragen werde. Vor der Übertragung seien noch bauliche Veränderungen notwendig, die die zur Zeit von der Beklagten gemieteten Räume betreffen.

2. Unter dringendem Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR ist ein ausgewiesener, ernsthafter und aktueller Bedarf des Vermieters für sich oder einen nahen Verwandten zu verstehen. Der Bedarf muss sich auf den direkten Gebrauch der Sache durch den Vermieter oder den nahen Verwandten beziehen. Ein auf den direkten Gebrauch abzielender Bedarf ist dort nicht gegeben, wo eine juristische Person oder Gesellschaft „Eigenbedarf“ für einen ihrer Teilhaber bzw. Gesellschafter geltend macht. Der Vermieter von Geschäftsräumen kann Eigenbedarf im technischen Sinne nur anrufen, wenn er rechtlich mit dem Betreiber des für die Benützung vorgesehenen Betriebes identisch ist (*Roger Weber in Basler Kommentar zum Schweiz. Privatrecht, Obligationenrecht I, Basel/Genf/München 2003, Art. 261 N. 7*).

Aus der Befragung des Klägers anlässlich der mündlichen Verhandlung hat sich ergeben, dass nicht er einen Gewerbebetrieb in seiner Liegenschaft betreibt, sondern die X. AG, welche neben der Beklagten Mieterin eines Teils der vom Kläger vermieteten Geschäftsräume ist. Weiter hat sich ergeben, dass nicht der Kläger seinem Sohn den Gewerbebetrieb zu übergeben beabsichtigt, sondern dass der Sohn zu einem noch nicht bestimmten Zeitpunkt eine noch nicht bestimmte Anzahl Namenaktien der X. AG übernehmen möchte. Es ist also nicht der Kläger, der Eigenbedarf geltend macht, sondern die (zwar dem Kläger gehörende) X. AG möchte vom Kläger zusätzliche Geschäftsräume mieten. Damit ist aber die Ausnahmebestimmung von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR auf das Mietverhältnis der Parteien nicht anwendbar, weshalb die vom Vermieter vor Ablauf von drei Jahren seit dem letzten Schlichtungsverfahren ausgesprochene Kündigung anfechtbar, d.h. ungültig ist. Die Klage ist demgemäss abzuweisen und die Kündigung für ungültig zu erklären und aufzuheben.

OGP 15.12.2003