«AZA 3»
4C.127/1999/rnd

I. Z I V I L A B T E I L U N G
****

Sitzung vom 18. Januar 2000

Es wirken mit: Bundesrichterinnen und Bundesrichter Walter, Präsident, Leu, Corboz, Klett, Rottenberg Liatowitsch und Gerichtsschreiber Herren.

———

In Sachen
Ernst I r n i g e r, Konsumstrasse 14, 5603 Staufen, Beklagter und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Gerhard Hofmann, Grossmünsterplatz 8, 8001 Zürich,

gegen
Erbengemeinschaft Hans Bischofberger, bestehend aus:
1. Bertha B i s c h o f b e r g e r - Thür, Oberer Graben
40, 8400 Winterthur,
2. Rudolf B i s c h o f b e r g e r, Bachtobelstrasse 1,
8472 Seuzach,
3. Elisabeth B u n d i - Bischofberger, Oberseenerstrasse
58, 8405 Winterthur,
4. Katharina G y g e r - Bischofberger, Multbergstrasse 56,
8422 Pfungen,
Kläger und Berufungsbeklagte, alle vertreten durch Rechtsanwalt Detlev Hebeisen, Neustadtstrasse 1a, Postfach 579, 8402 Winterthur,

betreffend
Mietvertrag; Ausweisung,
hat sich ergeben:

A.- Mit Vertrag und Zusatzvereinbarung vom 4. März 1990 mietete Ernst Irniger von Hans Bischofberger ein Ladenlokal und ein Kellerabteil in der Liegenschaft Oberer Graben 40 im Stadtzentrum von Winterthur. In einer Zusatzvereinbarung vom 14. März 1990 wurde eine Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende März bzw. September, jedoch frühestens auf Ende September 1995 vorgesehen. Überdies wurde dem Mieter im Falle einer Weitervermietung ein Vormietrecht für die Dauer von fünf Jahren eingeräumt. Mit Schreiben vom 27. Oktober 1994 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis, worauf Ernst Irniger an die zuständige Schlichtungsstelle gelangte. Anlässlich der Verhandlung vom 31. Januar 1995 schlossen die Parteien eine Vereinbarung, wonach das Mietverhältnis letztmals und längstens bis zum 30. September 1998 erstreckt werde. Nach Ablauf dieser Frist verliess Ernst Irniger das Mietobjekt jedoch nicht. Er stellte sich auf den Standpunkt, der Vormietfall sei eingetreten, da der Vermieter die Räumlichkeiten der Credit Suisse zur Installation von Geldausgabeautomaten zur Verfügung stellen wolle.

B.- Mit Eingabe vom 30. September 1998 stellte Hans Bischofberger beim Einzelrichter im summarischen Verfahren des Bezirkes Winterthur ein Ausweisungsbegehren. Nach dem Tode des Klägers am 14. November 1998 führten dessen Erben, Bertha Bischofberger-Thür, Rudolf Bischofberger, Elisabeth Bundi-Bischofberger und Katharina Gyger-Bischofberger den Prozess weiter. Mit Verfügung vom 8. Dezember 1998 hiess der Einzelrichter das Gesuch gut und befahl Ernst Irniger unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle, die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Oberer Graben 40 in Winterthur unverzüglich ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen. Gleich entschied das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 19. Februar

1999 auf Rekurs Irnigers.

C.- Ernst Irniger gelangt mit eidgenössischer Berufung ans Bundesgericht und beantragt, den Beschluss des Obergerichts aufzuheben. Die Kläger schliessen auf Abweisung der Berufung. Das Obergericht hat auf Gegenbemerkungen verzichtet.

D.- Auf Nichtigkeitsbeschwerde des Beklagten hat das Kassationsgericht des Kantons Zürich Ziff. II./2. der Erwägungen des Obergerichts gestrichen. Im Übrigen ist es auf die Beschwerde nicht eingetreten.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.- Der Beklagte verlangt lediglich die Aufhebung des angefochtenen Urteils. Einen materiellen Antrag, wie er nach Art. 55 Abs. 1 lit. b OG in der Berufungsschrift enthalten sein muss, stellt er nicht ausdrücklich. Seinen Ausführungen lässt sich indessen entnehmen, dass er sinngemäss auch die Abweisung des klägerischen Ausweisungsbegehrens beantragt, so dass auf die Berufung grundsätzlich einzutreten ist.

2.- Das Obergericht hat den Rekurs des Beklagten mit zweifacher Begründung abgewiesen. Einerseits erwog es, durch den Abschluss der Erstreckungsvereinbarung am 31. Januar 1995 sei das Vormietrecht des Beklagten untergegangen. Anderseits verneinte es das Vorliegen eines Vormietfalles, da die Vermieterschaft die betreffenden Räumlichkeiten überwiegend selbst zu nutzen beabsichtige und auch keinen Mietvertrag mit der Credit Suisse abgeschlossen habe. Das Kassationsgericht gelangte in seinem Entscheid jedoch zum Schluss, die vorinstanzlichen Erwägungen, wonach ein Vormietfall nicht vorliege, beruhten auf willkürlicher antizipierter Beweiswürdigung. Es führte aus, das Obergericht habe ohne zureichenden Grund darauf verzichtet, weitere Beweise zur Frage zu erheben, ob zwischen der Credit Suisse und den Klägern ein Mietvertrag abgeschlossen worden sei und ob nur ein Teil des Ladenlokals für den Einbau der Geldausgabeautomaten benötigt worden wäre. Das Kassationsgericht strich deshalb in seinem Beschluss die entsprechenden Erwägungen des angefochtenen Entscheides. Gegenstand des vorliegenden Berufungsverfahrens bildet mithin einzig noch die Frage, ob die Parteien mit dem Abschluss der Erstreckungsvereinbarung anlässlich des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle im Jahre 1995 zugleich das Vormietrecht des Beklagten aufgehoben haben.

3.- Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Bleibt eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Während das Bundesgericht die objektivierte Vertragsauslegung als Rechtsfrage prüfen kann, beruht die subjektive Vertragsauslegung auf Beweiswürdigung, die vorbehältlich der Ausnahmen von Art. 63 Abs. 2 und Art. 64 OG der bundesgerichtlichen Überprüfung im Berufungsverfahren entzogen ist (BGE 121 III 118 E. 4b/aa S. 123; 119 II 368 E. 4b S. 372 f., 118 II 365 f.).

a) Die Vorinstanz hat keinen übereinstimmenden Willen der Parteien betreffend den Inhalt der Erstreckungsvereinbarung festgestellt, sondern den Vertragstext objektiviert ausgelegt. Sie hielt dafür, mit dem Abschluss einer Erstreckungsvereinbarung werde den Interessen des Mieters optimal Rechnung getragen, indem dieser über eine verhältnismässig lange Zeit in den gemieteten Räumlichkeiten verbleiben könne, dennoch aber ein Kündigungsrecht habe, wenn er den vorzeitigen Auszug wünsche. Als Gegenstück dazu solle jedoch auch dem Vermieter Gewissheit verschafft werden, dass er nach Ablauf der Erstreckungsdauer ungehindert über das Mietobjekt verfügen könne. Eine Weitergeltung des Vormietrechts würde nichts anderes bedeuten, als dass der Mieter dem Vermieter, sofern die übrigen Voraussetzungen erfüllt seien, nach Ablauf der Erstreckungsdauer erneut ein Mietverhältnis aufzwingen könne. Eine solche Regelung stehe in krassem Widerspruch zu Sinn und Zweck einer Erstreckungsvereinbarung.

Demgegenüber macht der Beklagte geltend, die Vorinstanz habe allein aus generellen Überlegungen auf eine Aufhebung des Vormietrechts geschlossen, ohne die konkreten Umstände zu berücksichtigen. Namentlich habe sie ausser Acht gelassen, dass das Vormietrecht seine Wirkungen erst dann entfalten könne, wenn das Mietver-

hältnis gekündigt worden sei. Überdies missachte die Vorinstanz Art. 272c Abs. 2 OR, wonach der Mietvertrag während der Erstreckungsdauer ohne gegenteilige Abrede in der Erstreckungsvereinbarung unverändert weiter gelte.

b) aa) Die Erstreckung des Mietverhältnisses hat zum Ziel, dem Mieter im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses für die Suche eines geeigneten Ersatzobjektes mehr Zeit zu geben, als ihm mit der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde (BGE 116 II 446 E. 3b S. 448). Sie setzt mithin eine gültige Beendigung des Mietverhältnisses voraus, sei es durch Kündigung, sei es durch Ablauf der vereinbarten festen Vertragsdauer (Higi, Zürcher Kommentar, 4. Aufl., Zürich 1996, N 52 ff. zu Art. 272 OR; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2. Aufl., Zürich 1998, N 8 f. zu Art. 272 OR; Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., Zürich 1999, Rz 1.6, S. 559). Die Erstreckung stellt nicht eine blosse Verlängerung des Vertragsverhältnisses dar, sondern es handelt sich um ein eigenständiges gesetzliches Institut der zeitlich begrenzten Vertragsverlängerung, die in der Regel gegen den Willen des Vermieters erfolgt und einzig im Interesse des Mieters zur Milderung einer Härte angeordnet werden kann (Higi, a.a.O., N 18 zu Art. 272 OR; SVITKommentar, a.a.O., N 5 zu Art. 272c OR; Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., Rz 1.2, S. 558).

Gemäss Art. 272c Abs. 1 OR kann jede Partei verlangen, dass der Vertrag im Erstreckungsentscheid veränderten Verhältnissen angepasst werde. Unterbleibt eine Anpassung, gilt das Mietverhältnis so, wie es im Zeitpunkt der ursprünglich vorgesehenen Vertragsbeendigung besteht, unverändert weiter (Art. 272c Abs. 2 OR). In die bestehende Vertragsbeziehung wird mithin grundsätzlich nur insoweit eingegriffen, als die Wirkungen der Kündigung erst auf einen späteren Zeitpunkt eintreten, während die übrigen vertraglichen Pflichten der Parteien für die Dauer der Erstreckung keine Änderung erfahren (Higi, a.a.O., N 17 ff. zu Art. 272c OR; SVIT-Kommentar, a.a.O. N 3 f. zu Art. 272c OR; Lachat/
Stoll/Brunner, a.a.O., Rz 6.1, S. 579). Das gilt - entgegen dem zu engen Wortlaut von Art. 272c Abs. 2 OR - nicht nur für Erstreckungsentscheide, sondern auch für Erstreckungsvereinbarungen (Higi, a.a.O., N 4 zu Art. 272c OR).

bb) Anlässlich des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle am 31. Januar 1995 vereinbarten die Parteien, das Mietverhältnis Ïetztmals und längstens bis zum 30. September 1998žu erstrecken. Ausserdem wurde dem Mieter das Recht eingeräumt, den Vertrag während der Erstreckungsdauer schon vorher mit einer Frist von drei Monaten auf das Ende jedes Monats zu kündigen. Beide kantonalen Instanzen haben daraus in objektiver Auslegung geschlossen, die Dauer des Mietverhältnisses sei damit endgültig terminiert worden und der Vermieter habe davon ausgehen dürfen, spätestens am 1. Oktober 1998 wieder frei über die Mietsache verfügen zu können.

Dieser Auffassung ist zuzustimmen. Der Vermieter und Rechtsvorgänger der Kläger begründete die Kündigung mit Eigenbedarf. Mithin war ihm erkennbar an einer baldigen und endgültigen Beendigung des Mietverhältnisses gelegen, um über das Mietobjekt selbst verfügen zu können. Die - im Interesse des Mieters geschlossene - Vereinbarung einer Mieterstreckung schob in der Folge zwar den Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache um drei Jahre hinaus, die Interessenlage des Vermieters blieb aber dieselbe. Der Wortlaut der Vereinbarung, namentlich die Wendung Ïetztmals und längstens bis zum 30. September 1998, deutet denn auch darauf hin, dass die Parteien bezweckten, die längstmögliche verbleibende Vertragsdauer eindeutig festzulegen. Dafür spricht ferner, dass dem Mieter in der Erstreckungsvereinbarung das Recht eingeräumt wurde, schon während der Erstreckungsdauer das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten auf das Ende jedes Monats zu kündigen. Zielte der Abschluss der Erstreckungsvereinbarung aber darauf, die verbleibende Vertragsdauer zu begrenzen und den spätesten Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache zu fixieren, durfte der Beklagte nicht darauf vertrauen, das Vormietrecht gelte auch für die Dauer der Erstreckung. Daran ändert
nichts, dass der Mietvertrag gemäss Art. 272c Abs. 2 OR vorbehältlich einer Änderung im Erstreckungsentscheid bzw. in der Erstreckungsvereinbarung während der Erstreckung unverändert weiter gilt. Mit dem Abschluss der Erstreckungsvereinbarung haben die Parteien die Modalitäten der Vertragsbeendigung abweichend vom ursprünglichen Mietvertrag geregelt, wodurch die entsprechenden vertraglichen Bestimmungen aufgehoben wurden. Unter diesen Umständen hätte der Beklagte, wenn er am Vormietrecht hätte festhalten wollen, beim Abschluss der Vereinbarung einen entsprechenden Vorbehalt anbringen müssen. Ohne ausdrückliche Bestimmung, wonach das für die Mietdauer vereinbarte Vormietrecht auch während der Erstreckungsdauer gelten

sollte, durften die Kläger aber nach Treu und Glauben davon ausgehen, dass die Modalitäten der Vertragsbeendigung in der Erstreckungsvereinbarung abschliessend geregelt sind und sie über das Mietobjekt nach dem festgelegten Endtermin frei würden verfügen können.

4.- Aus den dargelegten Gründen durfte das Obergericht bundesrechtskonform annehmen, das Vormietrecht des Beklagten sei mit dem Abschluss der Erstreckungsvereinbarung aufgehoben worden. Die Berufung erweist sich demnach als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.- Die Berufung wird abgewiesen, und der Beschluss des Obergerichts des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) vom 19. Februar 1999 wird bestätigt.

2.- Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.– wird dem Beklagten auferlegt.

3.- Der Beklagte hat die Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 2'000.– zu entschädigen.

4.- Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) schriftlich mitgeteilt.

_____

Lausanne, 18. Januar 2000

Im Namen der I. Zivilabteilung
des SCHWEIZERISCHEN BUNDESGERICHTS
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber: