Urteilskopf

104 II 311

54. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 7. November 1978 i.S. C. und A. Bartusch gegen Baraga
Regeste (de):
Art. 267a Abs. 2 OR.

Gesuch um eine zweite Erstreckung des Mietverhältnisses: Kann darüber nicht vor Ablauf der ersten Erstreckungsfrist entschieden werden, so hat der Mieter sich auch während der dadurch bewirkten faktischen Verlängerung des Rechtsverhältnisses ernsthaft um Ersatzräume zu bemühen.

Regeste (fr):
Art. 267a al. 2 CO.

Demande d'une seconde prolongation du bail: s'il ne peut être statué sur cette demande avant l'expiration du premier délai de prolongation, le locataire doit sérieusement s'efforcer de trouver des locaux de remplacement également pendant cette prolongation effective du bail.

Regesto (it):
Art. 267a cpv. 2 CO.

Richiesta di una seconda protrazione del rapporto di locazione: se non può essere deciso sulla seconda richiesta prima della scadenza del termine della prima protrazione, il conduttore deve continuare a sforzarsi seriamente anche durante tale proroga fattuale del primo termine di trovare altri locali.

Erwägungen ab Seite 312

Aus den Erwägungen:

2. Die Kläger machen geltend, der angefochtene Beschluss verletze insbesondere Art. 267a Abs. 2 OR. Nach dieser Bestimmung kann das Mietverhältnis nochmals verlängert werden, wenn der Mieter während der ersten Erstreckungsfrist das ihm vernünftigerweise Zumutbare unternommen hat, um andere Räume zu finden. Schon das Mietgericht ging davon aus, diese Voraussetzung sei nicht nur nach dem Verhalten der Mieter während der ersten Verlängerung des Vertrages bis Ende 1976, sondern auch nach deren Bemühungen während des zweiten Erstreckungsverfahrens zu beurteilen. Die Kläger versuchten dies im kantonalen Rekursverfahren zu widerlegen, doch gelangte das Obergericht zum gleichen Schluss. Die Kläger erblicken darin einen Verstoss gegen die klare und zwingende Vorschrift des Art. 267a Abs. 2 OR, welche eine solche Auslegung ausschliesse. Nach der Absicht des Gesetzgebers sollte über eine zweite Erstreckungsklage vor Ablauf der ersten Erstreckungsfrist entschieden werden. Das erhellt daraus, dass die zweite Klage spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Frist zu erheben ist (Art. 267a Abs. 3 OR) und Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses ganz allgemein rasch zu beurteilen sind (Art. 267f OR). Wenn ein längeres Beweisverfahren nicht zu vermeiden ist oder, wie hier,

der Prozess durch ein ausgedehntes Rechtsmittelverfahren um mehr als ein Jahr verlängert wird, lässt sich die Absicht des Gesetzgebers nicht verwirklichen. Diesfalls widerspräche es dem Gesetz, den Mieter nach Ablauf der ersten Erstreckungsfrist auszuweisen, weil über die zweite Klage vorher nicht entschieden werden konnte; das Mietverhältnis wird

deshalb zugunsten des Klägers schon faktisch um die Dauer des Verfahrens verlängert (SCHMID, N. 5 zu Art. 267f OR; M. MOSER, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Diss. Freiburg 1975 S. 148 und 152; vgl. auch R. JEANPRÊTRE, La prolongation des baux à loyer, in Dixième Journée juridique de Genève 1970 S. 156). Das heisst nicht, der Mieter dürfe während der faktischen Verlängerung des Rechtsverhältnisses untätig bleiben. Gewiss ist in Art. 267a Abs. 2 OR bloss von erfolglosen Bemühungen während der (ersten) Erstreckungsfrist, die gemäss Abs. 1 höchstens ein bzw. zwei Jahre beträgt, die Rede. Diese Wendung beruht indes auf der Annahme, dass noch innert der Erstreckungsfrist über das zweite Begehren entschieden wird. Ist das nicht möglich und kommt der Kläger damit in den Genuss einer faktischen Verlängerung des Mietverhältnisses, so hat er sich auch während dieser Zeit um Ersatzräume zu bemühen; denn Sinn und Zweck der Erstreckung sind darin zu erblicken, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stände (BGE 102 II 256). Das muss auch für die faktische Verlängerung gelten. Eine andere Auslegung wäre weder mit Treu und Glauben, noch mit den Grundgedanken des Gesetzes zu vereinbaren. Das Obergericht hat daher nicht Bundesrecht verletzt, indem es bei der Prüfung der Frage, ob die Kläger sich ernsthaft um Ersatzräume bemühten, die Zeit bis zur zweiten Verhandlung vor Mietgericht, d.h. bis zum 24. November 1977, mitberücksichtigt hat. Das Obergericht fügte bei, seine materiellrechtliche Betrachtung stimme überein mit dem prozessualen Grundsatz, dass nach der Sachlage zur Zeit des Urteils zu entscheiden ist; sie decke sich zudem mit der prozessualen Bedeutung seines Rückweisungsbeschlusses. Dass das Obergericht auf diese Weise das materielle Bundesrecht mittels einer kantonalen Prozessvorschrift ausser Kraft setzen oder derogieren wollte, wie in der Berufung behauptet wird, ist nicht zu ersehen; seine Auslegung entspricht vielmehr dem Sinn und Zweck des Art. 267a OR.