Urteilskopf

110 II 51

11. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 16. März 1984 i.S. X. und Mitbeteiligte gegen Z. (Berufung)
Regeste (de):
Erstreckung des Mietverhältnisses.

Abstellplätze und separat vermietete Garagen sind keine Geschäftsräume im Sinne von Art. 267a ff. OR.

Regeste (fr):
Prolongation du bail.

Des places de parc et des garages loués séparément ne sont pas des locaux commerciaux au sens des art. 267a ss CO.

Regesto (it):
Protrazione del contratto di locazione.

Posti di parcheggio e garage locati separatamente non costituiscono locali d'affari ai sensi degli art. 267a segg. CO.

Erwägungen ab Seite 51

Aus den Erwägungen:

2. Ein einzeln vermieteter Abstellplatz in einer Tiefgarage kann im Ernst nicht als Geschäftsraum im Sinne von Art. 267a OR betrachtet werden, gleichviel ob die Kläger, wie sie behaupten, für ihre berufliche oder geschäftliche Tätigkeit auf ein Auto angewiesen sind. Im Schrifttum wird von den Autoren, die sich dazu äussern, denn auch einhellig die Meinung vertreten, dass solche Abstellplätze oder separat vermietete Garagen nicht unter das Erstreckungsrecht gemäss Art. 267a ff. OR fallen (BEAT L. MEYER, Mietrecht im Alltag, 3. Aufl. S. 84; GMÜR/CAVIEZEL, Mietrecht - Mieterschutz, 2. Aufl. S. 7; Guide du locataire/Mietrecht für die Praxis, herausgegeben vom Schweizerischen Mieterverband, S. 175). Ob R. JEANPRÊTRE (Die Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht, S. 12) anderer Auffassung ist, wenn er erklärt, als Geschäftsräume hätten sämtliche vermieteten Sachen zu gelten, die nicht als Wohnungen dienen, ist nicht ohne weiteres klar; jedenfalls spricht er sich nirgends eindeutig dafür aus, ein einzelner Autoabstellplatz sei als Geschäftsraum zu betrachten. Aus dem in SJZ 71/1975 S. 368 (N. 161) veröffentlichten Urteil des Kantonsgerichts Waadt ergibt sich nicht zugunsten der Kläger, weil dort die vermieteten Objekte, die zusammen gemietet und benötigt wurden, dem Betrieb einer Reitschule dienten. Für solche oder ähnliche Zusammenhänge, die eine Ausdehnung des Erstreckungsrechts für Wohnungen oder Geschäftslokale auf separat gemietete Abstellplätze rechtfertigen würden, ist den vorliegenden Mietverhältnissen nichts zu entnehmen.