Urteilskopf

115 II 452

80. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 7. November 1989 i.S. Dr. X. gegen Klinik Y. AG (Berufung)
Regeste (de):
Art. 267a OR. Erstreckbarkeit von Mietverhältnissen.

Voraussetzungen, unter welchen Mietverhältnisse, die Bestandteil eines gemischten oder eines zusammengesetzten Vertrages bilden, nach Art. 267a OR erstreckbar sind.

Regeste (fr):
Art. 267a CO. Possibilité de prolonger des baux.

Conditions auxquelles est subordonnée la prolongation, fondée sur l'art. 267a CO, de baux qui font partie intégrante d'un contrat mixte ou d'un contrat complexe.

Regesto (it):
Art. 267a CO. Possibilità di protrarre il rapporto di locazione.

Condizioni a cui è subordinata la protrazione, fondata sull'art. 267a CO, di un rapporto di locazione che costituisce parte integrante di un contratto misto o di un contratto complesso.

Sachverhalt ab Seite 453

BGE 115 II 452 S. 453

A.- Am 6. Mai 1983 schlossen die Betriebsgesellschaft der Klinik Y. in Heiden und Dr. med. X. eine als Zusammenarbeitsvertrag bezeichnete Vereinbarung ab, welche die Rechtsbeziehungen der Parteien hinsichtlich der Tätigkeit des Dr. X. als Belegarzt der Klinik regelte. Der Vertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen; die Kündigungsfrist betrug sechs Monate (Art. 5). Am 1. April 1984 schlossen die Klinik Y. AG und Dr. X. weiter einen Mietvertrag über eine Arztpraxis innerhalb des Klinikgebäudes ab, welchen sie am 16. Juni 1987 um zusätzliche Räume erweiterten. Auch dessen Dauer war unbestimmt, wobei als Kündigungsfrist "der im Art. 5 des Zusammenarbeitsvertrages vom 06.05.83 vereinbarte Zeitraum" festgesetzt wurde. Mit Schreiben vom 3. Januar 1989 kündigte die Klinik Y. AG den Zusammenarbeitsvertrag und forderte den Mieter auf, sämtliche Räume bis zum 7. Juli 1989 freizugeben.

B.- Am 29. Januar 1989 ersuchte Dr. X. um Erstreckung des Mietverhältnisses über die Praxisräume bis Ende 1990. Der Kantonsgerichtspräsident von Appenzell A.Rh. verneinte mit Entscheid vom 13. April 1989 dem Grundsatze nach einen Anspruch des Klägers aus Art. 267a OR, erstreckte das Mietverhältnis aber dennoch bis zum 31. Oktober 1989. Auf Appellation des Klägers und Anschlussappellation der Beklagten hin wies der Obergerichtspräsident des Kantons Appenzell A.Rh. das Gesuch am 22. Juni 1989 vollumfänglich ab.

C.- Das Bundesgericht weist die vom Kläger eingelegte Berufung ab, soweit es darauf eintritt.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Beide kantonalen Instanzen gehen davon aus, dass der Mietvertrag der Parteien keine selbständige Bedeutung habe, sondern lediglich Teil des Zusammenarbeitsvertrages sei; dieses Vertragsverhältnis mit bloss untergeordnetem mietvertraglichem

BGE 115 II 452 S. 454

Element könne nicht nach Art. 267a OR erstreckt werden. Der Kläger steht demgegenüber auf dem Standpunkt, der Zusammenarbeitsvertrag hindere die Erstreckbarkeit des Mietvertrages nicht. a) Nach Art. 267a OR erstreckbar sind nur eigentliche Mietverhältnisse über Wohn- oder Geschäftsräume, d.h. Benützungsrechte, welche in einem eigentlichen Mietvertrag im Sinne der Art. 253 ff. OR geregelt sind (SCHMID, N. 4 zu Art. 267a OR; JEANPRÊTRE, La prolongation des baux à loyer, mémoires publiés par la Faculté de droit de Genève Nr. 30, S. 115; THOMAS EGLI, Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht, S. 12 f.). Vom Gesetzgeber nicht allgemein beantwortet wird die Frage, ob auch Benützungsverhältnisse einer Erstreckung zugänglich sind, die nicht auf einem reinen Mietvertrag beruhen, sondern auf einem Vertrag sui generis, welcher neben mietrechtlichen auch andere Elemente enthält (gemischter Vertrag), oder auf einem Vertragskomplex, in welchem ein Mietvertrag mit andern Verträgen verbunden ist (Zusammengesetzter Vertrag). Die Erstreckbarkeit eines gemischten Vertrages wird in der Lehre einerseits von seinem Regelungsschwerpunkt (EGLI, a.a.O., S. 13; JEANPRÊTRE, a.a.O., S. 129), anderseits von einer Interessenabwägung im Einzelfall abhängig gemacht (SCHMID, N. 5 zu Art. 267a OR). Entsprechendes muss gelten, wenn zwar - etwa mangels eines einheitlichen Aktes der Konsensbildung - von einer Mehrheit von Verträgen auszugehen ist, diese Verträge jedoch miteinander verbunden sind, mithin ein zusammengesetzter Vertrag vorliegt. Auch hier ist die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen, wenn der damit gekoppelte Vertrag die Rechtsbeziehungen der Parteien schwergewichtig prägt und die Überlassung des Mietobjekts bloss als untergeordnete Nebenabrede erscheint. In jedem Einzelfall ist daher zu prüfen, welche Bedeutung die Parteien den gekoppelten Einzelverträgen im Hinblick auf die Gestaltung der Gesamtrechtslage beigemessen haben und in welchem Abhängigkeitsverhältnis diese Verträge nach ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Bedeutung zueinander stehen, insbesondere ob sie als koordiniert oder als subordiniert zu gelten haben (vgl. BUCHER, Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3. Aufl. 1988, S. 23). Entsprechend den zur Rechtsanwendung auf gemischte Verträge entwickelten Grundsätzen ist dabei von der Interessenlage der Parteien auszugehen, wie sie in der von ihnen getroffenen vertraglichen Regelung zum Ausdruck gelangt; zur Ermittlung dieser Interessenlage ist vorab auf den übereinstimmenden inneren

BGE 115 II 452 S. 455

Willen der Parteien, bei dessen Fehlen auf das Vertrauensprinzip abzustellen (MARKUS MOSER, Die Erstreckung des Mietverhältnisses nach Artikel 267a-267 f. des Obligationenrechts, Diss. Freiburg 1975, S. 47; GUHL/MERZ/KUMMER, Das Schweizerische Obligationenrecht, 7. Aufl. 1980, S. 297 f.). Die Sondervorschrift des Art. 267c lit. b OR, wo vorausgesetzt wird, dass ein mit einem Arbeitsvertrag verbundenes Miet-

verhältnis normalerweise erstreckbar ist, steht dem nicht entgegen. Diese Bestimmung verbietet nicht, die Erstreckbarkeit eines Mietverhältnisses gegebenenfalls deshalb zu verneinen, weil - entgegen dem vom Gesetz vorausgesetzten Regelfall - nach dem massgeblichen Parteiwillen das Schwergewicht eindeutig auf dem mit der Miete gekoppelten Arbeitsvertrag liegt und der Miet- vom Arbeitsvertrag derart abhängig ist, dass er dessen rechtliches Schicksal in jeder Beziehung teilt. Ein allgemeiner Grundsatz, ein mit andern Verträgen verbundenes Mietverhältnis sei von Gesetzes wegen stets nach Massgabe von Art. 267a OR erstreckbar, lässt sich aus Art. 267c lit. b OR erst recht nicht ableiten. b) Der Kantons- und der Obergerichtspräsident haben aus den gesamten Umständen des vorliegenden Falles geschlossen, die beiden Verträge der Parteien stünden in gegenseitiger Abhängigkeit, wobei dem Mietvertrag insoweit bloss untergeordnete Bedeutung zukomme, als die Tätigkeit des Klägers als Belegarzt ohne klinikinterne Privatpraxis durchaus denkbar sei, wogegen ein reiner Mietvertrag für die Privatpraxis des Klägers, losgelöst von dessen Stellung als Belegarzt, nicht zur Diskussion gestanden wäre. Dieser Schluss ist, auch soweit er sich auf die allgemeine Lebenserfahrung stützt, bundesrechtlich nicht zu beanstanden; entgegen der Ansicht der kantonalen Instanzen, die von einem gemischten Vertrag auszugehen scheinen, liegt allerdings wohl eher ein zusammengesetzter Vertrag vor. Dass der Mietvertrag formell gesehen auf den Zusammenarbeitsvertrag einzig mit dem Verweis auf dessen Kündigungsbestimmungen Bezug nimmt, steht der gegenseitigen Abhängigkeit der Verträge, wie sie sich aus den gesamten Umständen klar ergibt, nicht entgegen. Die gegenteilige Auffassung würde sich nach dem Vertrauensgrundsatz auch aus der Interessenlage der Beklagten heraus verbieten, musste dieser doch für den Kläger erkennbar vordringlich an der Mitarbeit der Belegärzte in der Klinik gelegen sein und war für sie die Bereitstellung einer Privatpraxis nur dann von Interesse, wenn der Betreiber entsprechend deren Bedarf auch der Klinik zur Verfügung stand.

Dass aber die Miete als der eindeutig untergeordnete Vertrag erscheint, schliesst nach dem Gesagten bei Auflösung der beiden gekoppelten Verträge ihre Erstreckung nach Art. 267a OR aus.