Urteilskopf

118 II 40

8. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 17. Februar 1992 i.S. P. gegen X. AG (Berufung)
Regeste (de):
Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen.

Kriterien, die für die Auslegung des Begriffs "Geschäftsräume" im Sinne der Art. 253a und 271 ff. OR massgebend sind (E. 4).

Regeste (fr):
Protection contre les congés concernant les baux d'habitations et les locaux commerciaux.

Critères déterminants pour l'interprétation de la notion de "locaux commerciaux" au sens des art. 253a et 271 ss CO (consid. 4).

Regesto (it):
Protezione dalle disdette in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali.

Criteri determinanti per interpretare la nozione di "locali commerciali" ai sensi degli art. 253a e 271 segg. CO (consid. 4).

Erwägungen ab Seite 40

BGE 118 II 40 S. 40

Aus den Erwägungen:

4. Das Kantonsgericht St. Gallen ist zum Schluss gelangt, beim Mietobjekt handle es sich um einen Hobbyraum, der nicht als Geschäftsraum im Sinne des Gesetzes qualifiziert werden könne. Das Mietlokal unterliege demnach nicht den Schutzbestimmungen des BMM bzw. des neuen Mietrechts. Zur Begründung hält die Vorinstanz fest, das Bundesgericht habe in BGE 113 II 413 deutlich gemacht, dass nicht jedes Mietobjekt in einer Liegenschaft, das nicht

BGE 118 II 40 S. 41

Wohnzwecken diene, als Geschäftslokal zu qualifizieren sei. Geschäftsräume seien Räumlichkeiten, in denen ein Beruf oder Gewerbe ausgeübt werde, die von einem Unternehmen (als Büro, Laden, Werkstätte, Lager usw.) genützt werden, oder in denen eine Aktivität mit ideeller Zielsetzung verfolgt werde (z.B. Versammlungslokal). Unter Berufung auf LACHAT/STOLL (Neues Mietrecht, Zürich 1991, S. 33) führt sie weiter aus,

ausschlaggebend sei dabei, inwieweit die Existenz eines Mieters vom Gebrauch der Sache abhänge; dieses Merkmal könne auch bei einer Organisation mit ideeller Zielsetzung erfüllt sein, nicht aber bei der Vermietung von Räumlichkeiten, die einem einzelnen zur Pflege seiner Hobbies dienen. Der Kläger hält diese Beurteilung für bundesrechtswidrig. Er weist darauf hin, dass nach Auffassung der gleichen Autoren auch unter dem neuen Recht der Begriff "Geschäftsraum" extensiv auszulegen und jedenfalls eine Beschränkung auf Räume, die nur einer gewinnbringenden Tätigkeit dienen, abzulehnen sei. a) Die Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985 (BBl 1985 I 1421) hält zu Art. 253a OR fest, die Norm setze zwei Begriffe voraus, die der Missbrauchsgesetzgebung schon längst bekannt seien und infolgedessen keiner näheren Umschreibung bedürften. Als Geschäftsräume gälten die Räumlichkeiten, die dem Betrieb eines Gewerbes oder der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dienen (Büros, Verkaufsräume, Werkstätten, Magazine und Lagerräume). Die Abgrenzung der Wohn- und Geschäftsräume von den übrigen Räumlichkeiten, die Gegenstand eines Mietvertrages sein können, werde weiterhin der Rechtsprechung überlassen. Auch nach der Meinung von ZIHLMANN (Das neue Mietrecht, Zürich 1990, S. 187) und BARBEY (Commentaire du droit du bail, Chapitre III, Genève 1991, N 195 zur Einleitung) lassen sich namentlich die in BGE 113 II 408 ff. erörterten Interpretationsgrundsätze unverändert auf das neue Recht, soweit es für Geschäftsräume Sonderrecht enthält, anwenden. Im SVIT-Kommentar Mietrecht (N 10 zu Art. 253a-253b OR) wird ausgeführt, ob es sich bei solchen Räumen um haupt- oder nebenberuflich genutzte Räume handle, könne aufgrund des Schutzgedankens von Art. 269 ff. OR nicht entscheidend sein. Für EGLI (Kündigungsbeschränkungen im Mietrecht, Zürich 1986, S. 28) und TRACHSEL (Leitfaden zum Mietrecht, Zürich 1991, S. 22) kommt es bei der Definition des Begriffs "Geschäftsraum" nicht darauf an, ob in den Räumen, die einem Gewerbebetrieb oder der Berufstätigkeit dienen, ein wirtschaftlicher Zweck verfolgt werde.

b) Es ist somit davon auszugehen, dass nach altem wie nach neuem Recht die gleichen Kriterien massgebend sind für die Auslegung des Begriffs des Geschäftsraums. Gemäss BGE 113 II 413 ist er in dem Sinne weit auszulegen, als nicht notwendigerweise die Benützung zur Ausübung einer Erwerbstätigkeit vorausgesetzt wird. Es werden vielmehr alle jene Räumlichkeiten umfasst, die tatsächlich dazu beitragen, dass der Mieter seine Persönlichkeit in privater oder wirtschaftlicher Hinsicht entfalten kann. Dass ein Abstellplatz in einer Tiefgarage oder eine zum Abstellen von Autos separat vermietete Garage nicht als Geschäftsraum betrachtet werden kann, ist in BGE 110 II 51 klargestellt worden. Anders verhält es sich dagegen, wenn wie im vorliegenden Fall ein Garage-Anbau einem ausgebildeten Mechaniker als Werkstatt für die Reparatur alter Autos (Oldtimer) dient. Dass der Kläger diese Tätigkeit nur im Sinne eines selbstdeckenden Nebenerwerbs ausübt, vermag daran nichts zu ändern. Rechtsprechung und Doktrin schliessen zu Recht nicht aus, dass ein Mietlokal auch bei nicht gewinnbringender Tätigkeit, nebenberuflicher Nutzung oder Verfolgung eines nicht wirtschaftlichen Zwecks als Geschäftsraum im Sinne des Gesetzes qualifiziert werden kann. Indem das Kantonsgericht das vom Kläger gemietete Objekt zu Unrecht nicht als Geschäftsraum betrachtet hat, hat es Bundesrecht verletzt.