

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.128/2006 /bie

Urteil vom 12. Juni 2006
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Gerichtsschreiber Luczak.

Parteien
X._____, Kläger und Berufungskläger,
vertreten durch Rechtsanwalt Markus Häfliger,

gegen

Einwohnergemeinde Y._____,
Beklagte und Berufungsbeklagte,
vertreten durch den Gemeinderat,

Gegenstand
Mietvertrag; Kündigung des Mietverhältnisses,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, vom 20. Februar 2006.

Sachverhalt:

A.

Mit als "Pachtvertrag" bezeichnetem Vertrag vom 16. November 2000 überliess die Einwohnergemeinde Y._____ (Beklagte) X._____ (Kläger) eine ca. 500 2 umfassende Parzelle an der Z._____-strasse in Y._____ als "provisorischen Standplatz für Fahrende zum Abstellen von maximal vier Wohnwagen mit den zugehörigen Anbauten" bzw. "als Wohnstätte". Der Kläger hatte dafür monatlich im voraus Fr. 200.-- je Wohnwagen, insgesamt Fr. 800.-- zu bezahlen. Der Vertrag wurde mit Wirkung ab 1. Dezember 2000 für "maximal 2 Jahre, d.h. bis 30.11.2002" abgeschlossen und sah die Möglichkeit einer Erneuerung oder Verlängerung auf Grund neuer Verhandlungen über die Vertragsbedingungen vor (Ziff. 8). Unter dem Titel "Auflösung des Pachtverhältnisses" während der festen Mietdauer wurde vereinbart, dass die Beklagte "den Pachtvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist vorzeitig auflösen" kann, sofern die Z._____-strasse wider erwarten vor Ablauf des Pachtvertrages ausgebaut werden sollte (Ziff. 9).

B.

Mit Beschluss vom 8. September 2003 forderte die Beklagte den Kläger zur Räumung der Parzelle per 31. Dezember 2003 auf, nachdem der Ausbau der Z._____-strasse für die Erschliessung von Neubauten notwendig geworden war. Der Kläger kam dieser Aufforderung nicht nach, weshalb die Beklagte am 4. Oktober 2004 beim Bezirksgerichtspräsidium Baden die Räumung der Parzelle beantragte. Das Begehren wurde rechtskräftig abgewiesen, da es an einer Kündigung des als Mietvertrag zu qualifizierenden Vertragsverhältnisses fehle.

C.

Mit Schreiben vom 23. März 2005 kündigte die Beklagte das Vertragsverhältnis per 1. Juli 2005. Der Kläger focht die Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde an, welche die Kündigung jedoch als gültig erachtete. Hierauf gelangte der Kläger am 2. August 2005 ans Bezirksgericht Baden, um die Nichtigkeit, eventuell die Ungültigkeit der Kündigung vom 23. März 2005 feststellen zu lassen. Subeventuell beantragte er, das Mietverhältnis längst möglich zu erstrecken. Mit Urteil vom 27. September 2005 wies die Präsidentin 4 des Bezirksgerichts Baden die Klage ab, stellte fest, dass die am 23. März 2005 ausgesprochene Kündigung gültig sei und verweigerte dem Kläger die unentgeltliche Rechtspflege. Die hiergegen erhobene Beschwerde wies das Obergericht des Kantons Aargau am 20. Februar 2006 ab, ebenso das Gesuch des Klägers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege, weil die Beschwerde zum Vornherein aussichtslos erschien.

D.

Mit eidgenössischer Berufung beantragt der Kläger dem Bundesgericht die Aufhebung des Urteils des Obergerichts des Kantons Aargau vom 20. Februar 2006, und er erneuert die im kantonalen Verfahren gestellten Anträge. Sein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wies das Bundesgericht am 2. Mai 2006 ab. Den gleichzeitig einverlangten Kostenvorschuss hat der Kläger fristgerecht geleistet. Eine Berufungsantwort wurde nicht eingeholt.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Mangels Raumqualität der vermieteten Bodenfläche haben die kantonalen Gerichte die Anwendbarkeit der Kündigungsschutzvorschriften (Art. 271 ff. OR) auf das Vertragsverhältnis der Parteien verneint. Der Kläger erblickt darin eine Verletzung von Art. 253a f., Art. 266l und Art. 271 ff. OR. Er macht geltend, die Parzelle sei dem Kläger ausdrücklich als Wohnstätte überlassen und offensichtlich für den dauernden Aufenthalt vermietet worden, auch wenn der Vertrag ursprünglich auf eine zweijährige Dauer beschränkt gewesen sei. Sollte er mit seiner Familie die Parzelle verlassen müssen, stünde er vor derselben Situation wie ein sesshafter Wohnungsmieter, dem die Wohnung gekündigt worden sei, wobei dem Kläger zusätzlich zum Nachteil gereiche, dass es nicht genügend Standplätze für Fahrende gebe.

2.

Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, sind die vom Kläger beanspruchten Schutzbestimmungen nur anwendbar, wenn der Mietvertrag Wohn- oder Geschäftsräume zum Gegenstand hat (Art. 253a OR). Wohnräume sind geschlossene Räumlichkeiten die Wohnzwecken, d.h. dem Verbringen des Privatlebens, dienen und dafür gemietet worden sind, z.B. Einfamilienhäuser, Wohnungen oder Einzelzimmer. Es muss sich um einen umgrenzten Raum handeln, der einen geschützten Bereich vor witterungsbedingten Einflüssen wie Regen und Kälte gewährt, aber auch eine gewisse Privatsphäre. Das Mietobjekt muss demgemäss in einem Raum bestehen, d.h. in einem auf Dauer angelegten, horizontal und vertikal abgeschlossenen Bereich (BGE 124 III 108 E. 2b S. 110 mit Hinweisen; Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., S. 49, je mit Hinweisen). Auf diese Abgrenzung des Wohnraums weist auch Weber, Basler Kommentar, 3. Aufl., N. 4 zu Art. 253a/253b OR hin, auf den sich der Kläger zur Stützung seines Standpunktes beruft, und auch dieser Autor fordert für die Annahme der Wohnraumqualität, dass das Mietobjekt einen minimalen Schutz vor Umwelteinwirkungen biete. Die vertragsgemässe Bestimmung des Mietobjekts als "Wohnstätte" reicht daher nicht aus, sofern ihm die

Raumqualität im dargelegten Sinne tatsächlich abgeht. So verhält es sich bei der dem Kläger vermieteten Parzelle offenkundig, ist sie doch weder horizontal noch vertikal abgeschlossen. Schutz und Privatsphäre bieten vielmehr die im Eigentum des Klägers stehenden Wohnwagen mit den zugehörigen Vorbauten, wie die Vorinstanz zutreffend erwog. Der Kläger befindet sich entgegen seiner Auffassung nicht in derselben Situation wie ein sesshafter Mieter einer gewöhnlichen Wohnung. Wohnwagen sind dafür konzipiert, kurzfristige Ortswechsel zu ermöglichen. Entsprechende Voraussetzungen sind bei einem Mieter von Wohnräumen nicht gegeben. Die Vorinstanz hat mithin zu Recht erkannt, dass die speziellen Formvorschriften für die Kündigung bei Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 266l Abs. 2 OR) und die Regeln über die Anfechtbarkeit der Kündigung und die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 271 ff. OR) vorliegend nicht gelten, weshalb auch eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht in Betracht fällt.

3.

Soweit sich der Kläger auf die Verletzung von Art. 8 Abs. 2 BV oder von § 48 der aargauischen Kantonsverfassung beruft, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Rügen der Verletzung von Verfassungsrecht (vgl. Art. 43 Abs. 1 Satz 2 OG) und Erörterungen über die Anwendung kantonalen Rechts (vgl. BGE 127 III 248 E. 2c S. 252 mit Hinweisen) sind im Berufungsverfahren nicht zu hören.

4.

Die Berufung erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Verfahrensausgang entsprechend wird der Kläger kostenpflichtig (Art. 156 Abs. 1 OG). Da keine Berufungsantwort eingeholt wurde, entfällt die Pflicht zur Zahlung einer Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Bundesgericht
im Verfahren nach Art. 36a OG:

1.

Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

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

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. Juni 2006

Im Namen der I. Zivilabteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: