

Schlichtungsbehörde  
für Mietwesen  
des Bezirks Surselva

Casa Cumin  
7130 Ilanz / Glion  
Tel. 081/925 37 36  
Fax 081/925 22 83

Autoritad d'intermediaziun  
per relaziuns da locaziun  
dil district Surselva

Ilanz, 4. August 2009

## ENTSCHEID

der **Schlichtungsbehörde für Mietwesen Bezirk Surselva** (bestehend aus Präsident Leonard Cavegn; Mitglieder Sep Mathias Pfister und Gaudenz Spescha; Aktuar Josef Brunner, lic.iur.).

In Sachen **Hannes Schüle**, Niederdorfstr. 4, 8001 Zürich, c/o Adrian Raumsauer, Rudolfstr. 21, Postfach, 8401 Winterthur,

**Gesuchsteller/Mieter,**

gegen die **Rhätische Bahn AG**, Finanzen Immobilien Bewirtschaftung, Bahnhofstr. 25, 7002 Chur,

**Gesuchsgegnerin/Vermieterin,**

**betreffend Anfechtung einer Kündigung**  
**hinsichtlich Bahnhofsgebäude Sumvitg–Cumpadials,**

**wird festgestellt:**

1. Der Gesuchsteller hat mit Eingabe vom 30. Juni 2009 die ihm von der Vermieterin am 29. Mai 2009 zugestellten Kündigungen seiner Mietobjekte in Sumvitg-Cumpadials angefochten. Dies mit der Begründung, diese Kündigungen verstiesse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, indem die ihm gegenüber erhobenen Vorwürfe einer eigenmächtigen Beanspruchung des dortigen Bahnhofareals nicht zuträfen. Die Gesuchsgegnerin verbiete ihm gegenteils eine angemessene Nutzung des zur Mietsache gehörenden Gartens.

Die Gesuchsgegnerin liess sich dazu am 20. Juli 2009 unter Hinweis auf ihre Schreiben vom 1. April und 29. Mai 2009 an den Mieter vernehmen. Darin werden verschiedene Vorfälle angesprochen, wonach der Gesuchsteller das Bahnhofareal im Rahmen von seinerseits abgehaltenen Vernissagen abgesperrt und den Zutritt zu den Bahngleisen für Bahnkunden versperrt habe. Bei der RhB seien deshalb heftige Reklamationen von Bahnkunden eingegangen. Nachdem sich solche Zwischenfälle trotz Ermahnung des Mieters wiederholt hätten und dieser sogar Bahnkunden erklärt habe, der Zutritt zum Perron über sein Kunstareal sei kostenpflichtig, müsse diesem unhaltbaren Zustand durch Auflösung des Mietverhältnisses begegnet werden.

2. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 4. August 2009, an welcher der Mieter persönlich sowie Andreas Gfeller als Vertreter der Gesuchsgegnerin teilnehmen, fasst der Präsident der Schlichtungsbehörde vorerst kurz den massgebenden Sachverhalt zusammen und geht summarisch auf die bestehende Rechtslage ein.

Anschliessend erklärt der Gesuchsteller, er bestreite im Wesentlichen die ihm gegenüber erhobenen Vorwürfe und möchte die Namen der „Denunzianten“ erfahren. Unter den gegebenen Umständen sehe er die Kündigung als ungültig an.

Der Vertreter der Vermieterin wiederholt deren schriftliche Begründung und hält an der Kündigung fest.

3. Die von der Schlichtungsbehörde angeregten Vergleichsgespräche bleiben erfolglos, da der Gesuchsteller seine Kündigungsanfechtung aufrecht erhält und ausdrücklich erklärt, mit einer Erstreckung des Mietverhältnisses sei ihm nicht gedient, da er sich längerfristig in diesem Bahnhofgebäude aufhalten möchte.

#### **Die Schlichtungsbehörde zieht in Erwägung:**

1. In formeller Hinsicht ist in erster Linie davon auszugehen, dass die Litiganten vorerst mit Mietbeginn am 1. Februar 2001 einen Mietvertrag hinsichtlich der 5-Zimmerwohnung im Aufnahmegebäude des Bahnhofs Sumvitg-Cumpadials abgeschlossen haben. Es wurde eine Kündigungsfrist von 3 Monaten, jeweils auf Ende März und September, vereinbart, wobei vorerst eine feste Vertragsdauer bis zum 30. September 2001 abgemacht wurde. Im April 2002 wurde das Mietverhältnis auf das sich im gleichen Gebäude befindliche ehemalige Stationsbüro ohne Modifizierung der Kündigungsfristen ausgedehnt.

In der Folge kündigte die Vermieterin mit getrennten, offiziellen Kündigungsformularen des Kantons Graubünden am 29. Mai 2009 die Mietverträge für beide Objekte per 30.09.2009. Damit wurden die vertraglichen Kündigungsfristen eingehalten, so dass diese Kündigungen formell als in Ordnung anzusehen sind.

2. Gemäss Art. 271 OR ist eine Kündigung jedoch anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn sie ausgesprochen wird, weil der Mieter berechtigterweise Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (Art. 271a Abs. 1 lit. a OR).

In casu ist nun nicht ersichtlich und im Übrigen auch nicht geltend gemacht, dass hier eine solche Rache Kündigung vorliege. Die Differenzen zwischen den Parteien sind vielmehr im Zusammenhang mit der Nutzung des Bahnhofareals entstanden, welches aber unbestrittenermassen nicht zum Mietgegenstand gehört. Der Mieter stellt freilich nicht in Abrede, dass er trotz gegenteiliger Weisungen seitens der Vermieterin diesen Platz für Kunstausstellungen benutzt habe. Wenn die Gesuchgegnerin diese Vertragsverletzungen zum Anlass für eine ordentliche Kündigung der Mietverhältnisse nimmt, so kann ihr kein Verstoss gegen den Grundsatz von Treu und Glauben zur Last gelegt werden. Damit steht aber auch fest, dass die vorliegende Anfechtung der beiden Kündigungen unbegründet und somit abzuweisen ist.

3. Bei einer Abweisung der Kündigungsanfechtung ist grundsätzlich von Amtes wegen zu prüfen, ob das Mietverhältnis eventuell zumindest gestützt auf Art. 272 OR zu erstrecken ist. Davon kann im vorliegenden Fall allerdings abgesehen werden, nachdem der Gesuchsteller explizit erklärt hat, eine Erstreckung des Mietverhältnisses komme für ihn so oder so nicht in Frage.
4. Das Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist gemäss Art. 30 der kant. Vollziehungsverordnung zum Schweizerischen Obligationenrecht (Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen) grundsätzlich kostenlos, und nur bei mutwilliger Prozessführung kann die fehlbare Partei zur gänzlichen oder teilweisen Übernahme der Verfahrenskosten sowie zur Leistung einer Entschädigung an die andere Partei

verpflichtet werden. Nachdem vorliegend offensichtlich auf keiner Seite von Mutwilligkeit die Rede sein kann, sind keine Amtskosten zu erheben und keine Parteient-schädigungen zu sprechen.

**Demnach erkennt die Schlichtungsbehörde:**

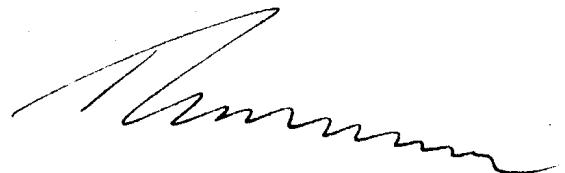
1. Die Kündigungsanfechtung wird abgewiesen.
2. Dieser Entscheid kann binnen 30 Tagen seit Mitteilung beim Bezirksgericht Surselva angefochten werden.
3. **Mitteilung an:**
  - Hannes Schüle, c/o Adrian Raumsauer, Rudolfstr. 21, Postfach, 8401 Winterthur,
  - Rhätische Bahn AG, Finanzen Immobilien Bewirtschaftung, Bahnhofstr. 25, 7002 Chur,
  - Departement für Volkswirtschaft und Soziales Graubünden, 7000 Chur.

**Schlichtungsbehörde für  
Mietwesen Bezirk Surselva:**

Der Präsident:



Der Aktuar:



Mitgeteilt am **31. Aug. 2009**

Einschreiben