

BGer 4A 182/2009 vom 13. Mai 2009

Bundesgericht, 2009-05-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_182_2009

FR: TF 4A 182/2009 du 13 mai 2009

IT: TF 4A 182/2009 del 13 maggio 2009

Regeste

Ausweisung und Kündigung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Mit dem vorliegenden Entscheid in der Sache selbst wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

E. 2

Der angefochtene Entscheid des Obergerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG). Sodann übersteigt der Streitwert bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 800.-- die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG (vgl. Art. 271a Abs. 1 lit. e OR und Urteil 4A_148/2008 vom 18. April 2008 E. 1; BGE 111 II 384 E. 1, je mit Hinweisen). Auf die Beschwerde kann grundsätzlich eingetreten werden. Dies gilt allerdings von vornherein nicht bezüglich der Feststellungsbegehren, da dieselben lediglich die Feststellung von Vorfragen zum Gegenstand haben, die im Rahmen der Beurteilung der Gültigkeit der Kündigung zu prüfen sind und keinen selbständigen Charakter haben.

E. 3

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unbeachtlich sind blosser Verweise auf die Akten; inwiefern das angefochtene Urteil Bundesrecht verletzt, ist in der Beschwerdeschrift selber darzulegen (vgl. BGE 133 II 396 E. 3.1 S. 400; 126 III 198 E. 1d; 116 II 92 E. 2; 115 II 83 E. 3 S. 85). Soweit die Beschwerdeführer auf die Ausführungen in ihren kantonalen Rechtsschriften verweisen, kann darauf von vornherein nicht eingegangen werden.

E. 4

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter nach Art. 257d Abs. 1 OR schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage. Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

E. 4.1

Die Vorinstanz (wie schon die Erstinstanz) hat den Zahlungsrückstand der Beschwerdeführer bejaht und demzufolge die Kündigung für gültig und die Ausweisung für berechtigt beurteilt. Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung von Art. 297 Ziff. 1 ZPO /SH, Art. 274g OR i.V.m. Art. 49 Abs. 1 BV, Art. 253 OR, Art. 257d OR, Art. 29 BV, Art. 9 BV und Art. 6 EMRK. Die geltend gemachten Rechtsverletzungen erblicken sie darin, dass die Vorinstanz die "Einrede der Tilgung der abgemahnten Mietzinse zufolge Verrechnung mit einer Ersatzforderung für geleistete Unterhaltsarbeiten bzw. Mängelbehebung ignoriert" habe. Insbesondere rügen sie eine willkürliche antizipierte Beweiswürdigung bzw. eine den Anspruch auf rechtliches Gehör verletzende Zurückweisung von angebotenen Beweisen.

E. 4.2

Die Vorinstanz hielt den Bestand der von den Beschwerdeführern zur Verrechnung gebrachten Forderung für nicht erstellt. Sie vermisste bereits eine hinreichende Substantiierung. So hätten die Beschwerdeführer lediglich pauschal geltend gemacht, dass sie "umfassende Malerarbeiten" ausgeführt hätten und dass F.H. _____ mit der Restaurierung aller Decken einverstanden gewesen sei. Da aus den Vorbringen der Beschwerdeführer sowie aus den Akten nicht hervorgehe, welche Arbeiten sie konkret ausgeführt haben wollen, könnte darüber zum Vornherein kein Beweis abgenommen werden. Diese Begründung fechten die Beschwerdeführer nicht an. Im Gegenteil führen sie in ihrer Beschwerde - missverständlich - aus, nach zutreffender Auffassung der Vorinstanzen hätten die Beschwerdeführer die Verrechnungseinrede rechtzeitig und hinlänglich substantiiert erhoben. Sie übergehen den Vorwurf der mangelnden Substantiierung und lassen ihn unangefochten. Fehlt es aber an hinreichend substantiierten Behauptungen, kann nicht Beweis geführt werden und der Vorwurf der Nichtabnahme angebotener Beweise stösst ins Leere (vgl. BGE 129 III 25 E. 2.6; 127 III 365 E. 2b).

E. 4.3

Die Vorinstanz hat in einer Eventualbegründung erwogen, selbst wenn die allfälligen Leistungen der Beschwerdeführer zum Beweis verstellt werden müssten, wäre aufgrund einer antizipierten Beweiswürdigung anzunehmen, dass den Beschwerdeführern der Beweis nicht gelingen würde. So sei die offerierte persönliche Befragung der Beschwerdeführer unzulässig bzw. jedenfalls von geringem Beweiswert, da absehbar sei, dass sie zu ihren eigenen Gunsten aussagen würden. Auch der Beweiswert der Aussagen der als Zeugen angerufenen C.E. _____ und D.E. _____ wäre angesichts deren Nähe zu den Beschwerdeführern gering. Ebenso könne auf die persönliche Befragung der Beschwerdegegnerinnen verzichtet werden, da auch bei ihnen absehbar wäre, dass sie nicht zu ihren eigenen Ungunsten aussagen würden. Sodann vermöchten weder der offerierte Kostenvoranschlag oder eine gerichtliche Expertise noch ein Augenschein zu beweisen, welche Leistungen die Beschwerdeführer im Jahr 2004 erbracht hätten. Insbesondere könne auch aus der ins Recht gelegten Offerte des Malergeschäftes L. _____ vom 12. Januar 2009 nicht herausgelesen werden, welche Arbeiten die Beschwerdeführer zuvor selber durchgeführt haben sollten. Hingegen lasse gerade diese Offerte erhebliche Zweifel an der Qualität und damit am Wert der selbst ausgeführten Arbeiten aufkommen, wenn schon nach fünf Jahren seit den geltend gemachten Eigenleistungen derart umfassende Malerarbeiten, wie offeriert, als nötig erachtet würden. Die Beschwerdeführer vermögen diese plausiblen Erwägungen nicht als willkürlich auszuweisen, indem sie lediglich auf ihrem Standpunkt beharren, die offerierten Beweise seien geeignet und könnten den erforderlichen Beweis

erbringen. Wie dargelegt (Erwägung 4.2) scheitert die geltend gemachte Verrechnungsforderung ohnehin bereits an der mangelnden Substantiierung. Die Vorinstanz hat daher die Verrechnungseinrede zu Recht verworfen. Weitere Einwendungen gegen die Zulässigkeit der Kündigung erheben die Beschwerdeführer nicht mehr. Die Vorinstanz hat somit die Kündigung wegen Zahlungsrückstandes ohne Bundesrechtsverletzung als gültig beurteilt.

E. 5

Die Beschwerdeführer bleiben auch vor Bundesgericht bei ihrem Standpunkt, das Ausweisungsbegehren hätte mangels Aktivlegitimation der das Gesuch stellenden Erbgemeinschaft des G.H._____, bestehend aus F.H._____ und J.K.-H._____, abgewiesen werden müssen. Gemäss Grundbuchauszug stehe die Liegenschaft X._____ je zur Hälfte im Miteigentum von F.H._____ und G.H._____. Die Erbgemeinschaft des G.H._____ sei demnach nur zur Hälfte am Mietobjekt berechtigt. Das nur die Erbgemeinschaft nennende Ausweisungsbegehren sei demnach nicht von der legitimen Vermieterschaft gestellt worden und hätte wegen Fehlens einer Partei der notwendigen Streitgenossenschaft abgewiesen werden müssen. Die Annahme einer irrigen Parteibezeichnung sei willkürlich. Da die Erbgemeinschaft des G.H._____ nicht alleinige Eigentümerin der Liegenschaft X._____ ist, hätte das Ausweisungsgesuch an sich auch im Namen der Miteigentümerin F.H._____ gestellt werden müssen. Dies hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten. Es ist ihr aber auch darin zu folgen, dass bei der vorliegenden Konstellation dennoch nicht von einer fehlenden Aktivlegitimation ausgegangen werden musste, sondern von einer irrigen Bezeichnung der Parteien, die korrigiert werden durfte. Dies im Hinblick auf die bestehende Personalunion, die annehmen lässt, dass F.H._____ sowohl in ihrer Eigenschaft als Miteigentümerin des hälftigen Anteils als auch als Mitglied der Erbgemeinschaft des G.H._____, welcher der andere hälftige Mitgeigentumsanteil zusteht, auftrat, so dass jedenfalls alle Streitgenossen am Prozess beteiligt waren. Eine Bundesrechtsverletzung liegt nicht vor.

E. 6

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass die von den Beschwerdeführern im bundesgerichtlichen Verfahren gestellten Rechtsbegehren von Beginn an keinen Erfolg haben konnten. Dem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege kann deshalb nicht entsprochen werden (Art. 64 Abs. 1 BGG ; vgl. BGE 129 I 129 E. 2.3.1). Die Gerichtskosten sind damit von den unterliegenden Beschwerdeführern zu tragen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Sie haben die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegnerinnen überdies für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 68 Abs. 2 und 4 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.