

BGer 4A_372/2017 vom 6. November 2017

Bundesgericht, 2017-11-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_372_2017

FR: TF 4A_372/2017 du 6 novembre 2017

IT: TF 4A_372/2017 del 6 novembre 2017

Erwägungen

E. 1.1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 141 III 395 E. 2.1 mit Hinweisen).

E. 1.2

In mietrechtlichen Angelegenheiten, wie hier, ist die Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 15'000.-- beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Die Vorinstanz wies den Streitwert für das Kündigungsanfechtungsverfahren mit Fr. 9'360.-- aus, was der Beschwerdeführer vor Bundesgericht nicht beanstandet. Damit wird die Streitwertgrenze für die Beschwerde in Zivilsachen nicht erreicht.

E. 1.3

Erreicht der Streitwert den massgebenden Betrag für die Beschwerde in Zivilsachen nicht, ist sie dennoch zulässig, wenn sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt (Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG).

Der Begriff der Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ist sehr restriktiv auszulegen (BGE 134 III 267 E. 1.2). Soweit es bei der aufgeworfenen Frage lediglich um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf einen konkreten Fall geht, handelt es sich nicht um eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung (BGE 135 III 1 E. 1.3 S. 4 mit Hinweisen). Die Voraussetzung von Art. 74 Abs. 2 lit. a BGG ist hingegen erfüllt, wenn ein allgemeines und dringendes Interesse besteht, dass eine umstrittene Frage höchstrichterlich geklärt wird, um eine einheitliche Anwendung und Auslegung des Bundesrechts herbeizuführen und damit eine erhebliche Rechtsunsicherheit auszuräumen (BGE 140 III 391 E. 1.3 mit Hinweisen). Es ist erforderlich, dass die Frage von allgemeiner Tragweite ist (BGE 134 III 267 E. 1.2).

Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist in der Beschwerdeschrift auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist (Art. 42 Abs. 2 BGG), ansonsten die Beschwerde in Zivilsachen unzulässig ist (BGE 136 II 489 E. 2.6).

E. 1.4

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass sich gleich mehrere Fragen von grundsätzlicher Bedeutung stellen würden. Es müsse geklärt werden, welche Wirkung die Einführung von Genossenschaftsstatuten habe, wenn der Mieter selbst kein Genossenschafter sei bzw. ob auf Grundlage der Statuten das Mietverhältnis gekündigt werden könne. Weiter müsse geklärt werden, ob man einem Mieter aufgrund seiner politischen Gesinnung das Mietverhältnis künden könne. Ebenso müsse geklärt werden, ob sich ein Vermieter auf den

Kündigungsgrund behaften lassen müsse, den er zuerst genannt habe oder ob er noch in der Verhandlung Kündigungsgründe nennen könne. Schliesslich müsse geklärt werden, ob ein Kündigungsgrund des Vermieters gültig sei, wenn er mit seinem eigenen Verhalten dem vorgebrachten Kündigungsgrund widerspreche.

E. 1.5

Der Beschwerdeführer argumentiert zunächst, dass sich die Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung stellen, ob ihm als Nichtmitglied der Genossenschaft "auf Grundlage der Statuten", also wohl aufgrund eines Verstosses gegen diese, gekündigt werden könnte und ob ihm aufgrund seiner "politischen Gesinnung" das Mietverhältnis aufgelöst werden könnte. Vorliegend begründete die Beschwerdegegnerin die Kündigung weder aufgrund eines Verstosses gegen ihre Statuten noch aufgrund der politischen Haltung des Beschwerdeführers. Vielmehr erwog die Vorinstanz, dass die Beschwerdegegnerin in der Begründung der Kündigung ausgeführt habe, die bestehende Nutzungsart der Mietobjekte zu ändern und diese nur an Personen zu vermieten, die eine günstige Wohnung bräuchten und ihren Wohnsitz im gemieteten Objekt hätten. Dass die Absicht, die Art der Liegenschaftsnutzung zu ändern, einen legitimen Kündigungsgrund darstelle, so die Vorinstanz weiter, habe die Erstinstanz zutreffend darlegt und werde vom Beschwerdeführer denn auch zu Recht nicht in Zweifel gezogen.

Damit erweisen sich die vom Beschwerdeführer aufgeworfenen Fragen bezüglich der Wirkung der Statuten und der politischen Gesinnung von abstrakter Natur. Inwiefern sie für den vorliegenden konkreten Fall entscheidend wären, zeigt der Beschwerdeführer vor Bundesgericht nicht rechtsgenügend auf. Damit wird nicht dargetan, dass sich in der vorliegenden Streitsache eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellen würde.

Das Gleiche gilt bezüglich dem angeblichen Nachschieben von Kündigungsgründen und dem treuwidrigen Verhalten der Beschwerdegegnerin. Inwiefern sich in diesem Kontext eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellen würde, legt er mit seinen Ausführungen nicht hinreichend dar und ist auch nicht ersichtlich. Vielmehr geht es diesbezüglich einzig um die Anwendung von Grundsätzen der Rechtsprechung auf den konkreten Einzelfall.

E. 1.6

Da der notwendige Streitwert nicht erreicht wird und sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, steht die Beschwerde in Zivilsachen nicht offen.

E. 2

Demnach ist die Beschwerde als subsidiäre Verfassungsbeschwerde zu behandeln (Art. 113 BGG). Mit der subsidiären Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden (Art. 116 BGG).

Der Beschwerdeführer rügt in seiner Beschwerdeschrift keine Verletzung von verfassungsmässigen Rechten, zumindest nicht hinreichend, sondern einzig eine Verletzung von Art. 266l Abs. 2 OR , Art. 271 Abs.1 OR und Art. 116 Abs. 3 AuG. Somit ist auch auf die Beschwerde als subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht einzutreten.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 BGG). Dem geringen Aufwand

für den vorliegenden Nichteintretensentscheid wird mit einer Reduktion der Gerichtsgebühr Rechnung getragen.

Der Beschwerdegegnerin, die sich nur zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu äussern hatte und sich diesbezüglich nicht vernehmen liess, ist keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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