

BGer 4A_459/2010 vom 4. Januar 2011

Bundesgericht, 2011-01-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_459_2010

FR: TF 4A_459/2010 du 4 janvier 2011

IT: TF 4A_459/2010 del 4 gennaio 2011

Erwägungen

E. 1

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde in Zivilsachen nur zulässig, wenn - in mietrechtlichen Fällen - der Streitwert mindestens 15'000 Franken beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Ist die Gültigkeit einer Kündigung umstritten, so entspricht der Streitwert dem Mietzins, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem strittigen Kündigungstermin. Die streitige Mietdauer liegt dabei nicht unter drei Jahren, weil Art. 271a Abs. 1 lit. e OR für diesen Zeitraum eine Kündigungssperre eintreten lässt (BGE 111 II 384 E. 1 S. 386 mit Hinweisen; Urteil 4A_516/2007 vom 6. März 2008 E. 1.1, nicht publ. in: BGE 134 III 300). Der Beschwerdeführer führt aus, der monatliche Nettomietzins betrage Fr. 2'600.--, was die Beschwerdegegnerin nicht bestreitet. Die Streitwertgrenze wird somit klar erreicht.

E. 2

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Soweit das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 106 BGG), ist zwar eine ausdrückliche Nennung bestimmter Gesetzesartikel nicht erforderlich, falls aus den Vorbringen hervorgeht, gegen welche Regeln des Bundesrechts die Vorinstanz verstossen haben soll. Unerlässlich ist aber, dass auf die Begründung des angefochtenen Urteils eingegangen und im Einzelnen dargetan wird, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll (BGE 134 V 53 E. 3.3 S. 60; 133 IV 286 E. 1.4; vgl. BGE 121 III 397 E. 2a S. 400). Das Bundesgericht ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 133 III 545 E. 2.2 S. 550; 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254; je mit Hinweis). Unbeachtlich sind blosser Verweise auf die Akten; inwiefern das angefochtene Urteil Recht verletzt, ist in der Rechtsschrift selbst darzulegen (vgl. BGE 126 III 198 E. 1d S. 201 mit Hinweis). Beruht der angefochtene Entscheid auf mehreren selbständigen alternativen Begründungen, so ist für jede einzelne darzutun, weshalb sie Recht verletzt. Soweit nicht beanstandete Begründungen das angefochtene Urteil selbständig stützen, fehlt das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der gehörig begründeten Rügen (BGE 133 IV 119 E. 6.3 S. 120 f.; vgl. auch BGE 132 III 555 E. 3.2 S. 560). Soweit die Vorbringen in der Beschwerde diese Anforderungen nicht erfüllen, bleiben sie ausser Acht.

E. 3.1

Die Vorinstanz stellt fest, die Kündigung sei innerhalb der dreijährigen Frist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR erfolgt. Sie ist jedoch der Auffassung, die Beschwerdegegnerin sei in dem mit Bundesgerichtsurteil vom 21. August 2007 abgeschlossenen Verfahren nicht "zu einem erheblichen Teil" unterlegen. Kantons- und Bundesgericht hätten festgehalten, dass

zwischen den Parteien ein faktisches Mietverhältnis bestehe und daher die Vermieterin dem Mieter unverzüglich Zugang zu den Mieträumlichkeiten zu gewähren habe. Hingegen sei dem Antrag des Beschwerdeführers auf Feststellung, dass das Mietverhältnis ausschliesslich nach Massgabe des Mietvertrages vom 24. Oktober 2003 zustande gekommen sei, nicht entsprochen worden, und der Beschwerdeführer sei "mit seinen diversen und weitreichenden Forderungsbegehren" nicht durchgedrungen.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, das Bundesgerichtsurteil vom 21. August 2007 zeige eindeutig, dass die Beschwerdegegnerin zu einem erheblichen Teil unterlegen sei, weshalb die dreijährige Sperrfrist zum Tragen kommen müsse. Die Beschwerdegegnerin sei mit ihrem Hauptargument, dass kein Mietverhältnis vorliege, nicht durchgedrungen. Das Bundesgericht habe festgehalten, dass ein gültiges Mietverhältnis im Sinne des schriftlichen Vertrages vom 24. Oktober 2003 zwischen den Parteien bestehe.

E. 3.3

Die Kündigung durch den Vermieter ist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR anfechtbar, wenn sie vor Ablauf von drei Jahren seit Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren ausgesprochen wird, in dem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist. Damit statuiert das Gesetz eine unwiderlegbare Vermutung, dass eine Kündigung unter den erwähnten Voraussetzungen gleich wie eine Rache Kündigung missbräuchlich ist, und gewährt damit dem Mieter einen zeitlichen Kündigungsschutz. Der Mieter soll nicht um die Früchte seines berechtigten Vorgehens gegen den Vermieter gebracht werden (RAYMOND BISANG UND ANDERE, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, N. 39 f. zu Art. 271a OR). An das "Unterliegen des Vermieters zu einem erheblichen Teil" dürfen nicht allzu strenge Anforderungen gestellt werden. In der Lehre wird bei einem Unterliegen mit einem Drittel bis zu einem Viertel die Bedingung als erfüllt betrachtet. Zu vergleichen sind die prozessual massgeblichen Anträge der Vermieterschaft und der Entscheid, wobei das Unterliegen der Vermieterschaft nicht einfach prozentual bewertet werden kann. Ins Gewicht fallen vielmehr die objektive oder subjektive Erheblichkeit des Streitgegenstandes im Einzelfall, das vorprozessuale Verhalten der Parteien und deren Möglichkeit zur Abschätzung der Prozessaussichten. Das Obsiegen des Mieters darf aber nicht bloss marginal sein (WEBER, in: Basler Kommentar, 4. Aufl. 2007, N. 25 zu Art. 271a OR mit Hinweisen; LACHAT UND ANDERE, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, S. 622).

E. 3.4

Streitgegenstand des früheren Verfahrens bildete zur Hauptsache die Frage, ob die Beschwerdegegnerin mit dem Beschwerdeführer in einem Mietvertrag über die umstrittenen Räumlichkeiten verbunden war oder nicht, welche Rechtsfrage das Bundesgericht entgegen dem Antrag der Beschwerdegegnerin bejahte. Die Modalitäten des Vertrages, der dem Beschwerdeführer das entgeltliche Recht zur Nutzung des Vereinslokals einräumt, sind im Vergleich zur Grundsatzfrage nach dem Bestand einer Mietvertragsbeziehung von untergeordneter Bedeutung. Immerhin hat das Bundesgericht das Zustandekommen eines Mietvertrages aufgrund des Parteiverhaltens bejaht und ist damit nicht lediglich von einem "faktischen Vertragsverhältnis" ausgegangen, wie die Vorinstanz annimmt. Weshalb die vom Beschwerdeführer zusätzlich gestellten, von der Vorinstanz nicht bezifferten Schadenersatzbegehren ein derartiges Übergewicht erlangen

sollen, dass das Obsiegen des Beschwerdeführers in der Kernfrage des Prozesses, jener nach dem Bestand des Mietverhältnisses, sowie der vom Beschwerdeführer erstrittene Zugang zu den Räumlichkeiten zur Unerheblichkeit degradiert werden soll, geht aus dem angefochtenen Urteil nicht hervor und ist nicht ersichtlich. Auch wenn die Beschwerdegegnerin "nur" diesbezüglich unterlag, mit ihren Anträgen hinsichtlich der weiteren Forderungen des Beschwerdeführers dagegen obsiegte, ändert dies nichts daran, dass die Thematik "Vertrag oder kein Vertrag" den wesentlichen Streitgegenstand darstellte. Zu beachten ist dabei auch, dass der Beschwerdeführer wegen des vertragswidrigen Verhaltens der Beschwerdegegnerin darauf angewiesen war, den Prozess anzustrengen und sich den Zugang zu den Räumlichkeiten zu erstreiten. Unter solchen Umständen erscheint eine rein quantitative Beurteilung nach Obsiegen und Unterliegen gemessen am Gesamtstreitwert der gestellten Begehren, welche die Vorinstanz im Ergebnis wohl anstrebte, jedoch letztlich nicht nachvollziehbar vornahm, nicht angemessen, drehte sich doch der Streit unter den Parteien offensichtlich ganz zentral um das Mietverhältnis als solches. Da die Beschwerdegegnerin diesbezüglich unterlag, unterlag sie "zum erheblichen Teil". Indem die Vorinstanz dies verkannte, verletzte sie Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR.

E. 3.5

Mit Bezug auf die grundsätzliche Anwendbarkeit von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR ist die Beschwerde begründet. Die Beschwerdegegnerin hat im kantonalen Verfahren allerdings dringenden Eigenbedarf geltend gemacht und behauptet, die Kündigung sei aus wichtigem Grund (Art. 266g OR) erfolgt, was die Anwendung von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR ausschliesse (Art. 271a Abs. 3 lit. a und e OR).

E. 3.5.1

Über den von der Beschwerdegegnerin behaupteten dringenden Eigenbedarf hat die Vorinstanz bereits entschieden und diesen als unbewiesen erachtet, was die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung zur Beschwerde nicht beanstandet. Insoweit hat es beim Entscheid der Vorinstanz sein Bewenden.

E. 3.5.2

Die Frage der Kündigung aus wichtigem Grund hat die Vorinstanz nicht geprüft. Eine Rückweisung ist jedoch nicht notwendig, da das Bundesgericht den massgebenden Sachverhalt den Akten entnehmen kann. Die Beschwerdegegnerin hatte im kantonalen Verfahren geltend gemacht, dass das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien nachhaltig gestört sei, brauche angesichts der bisherigen Gerichtsverfahren nicht weiter dargelegt zu werden. Zudem habe C. _____ (der für den Beschwerdeführer den Prozess führt) gegen D. Y. _____ eine offensichtlich unbegründete Strafanzeige (Hausfriedensbruch, Sachentziehung, Sachbeschädigung und Diebstahl) erstattet wie auch gegen den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (Drohung, Nötigung und Gehilfenschaft zum Betrug). Die bisherigen Gerichtsverfahren hat indessen die Beschwerdegegnerin durch ihr vertragswidriges Verhalten selbst verursacht. Damit lässt sich eine Kündigung aus wichtigem Grund offensichtlich nicht rechtfertigen. Aber auch mit Bezug auf die Strafanzeigen fällt ins Gewicht, dass die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer seit Jahren die vertragsgemässe Nutzung des Mietobjekts verunmöglicht hat und sogar nach dem Entscheid des Bundesgerichts, welcher die Streitfrage über den Bestand des Mietverhältnisses definitiv klärte, den Zutritt zum Mietobjekt verweigerte. Vor diesem Hintergrund genügen die erstatteten Strafanzeigen nicht, um eine Kündigung aus wichtigem

Grund zu rechtfertigen, selbst wenn sie sich als unbegründet erweisen sollten. Die Kündigung ist daher als missbräuchlich anzusehen.

E. 4

Die Widerklagebegehren erachtete die Vorinstanz für verspätet. Bei den in der Widerklage gestellten Begehren handle es sich nicht nur um eine Reaktion auf die Klage der Beschwerdegegnerin, sondern inhaltlich um die Geltendmachung von diversen eigenen Forderungen und damit um eine selbständige "Zweitklage." Diese sei nicht innert der dreissigtägigen Frist (Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR) erhoben worden und daher nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichts 4C.367/2005 vom 7. März 2006 E. 2.2.2) verspätet. Zudem hielt die Vorinstanz die Rechtsbegehren der Widerklage einerseits für zu wenig klar und bestimmt bzw. substantiiert. Im Übrigen hätten die Widerklagebegehren in wesentlichen Teilen bereits Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens gebildet und seien somit res iudicata.

E. 4.1

Mit Blick auf die geltend gemachten Schadenersatzbegehren ist das angefochtene Urteil nicht zu beanstanden. Welche Forderungen der Beschwerdeführer geltend gemacht hat, stellt er auch in der Beschwerde nicht klar. Seine allgemein gehaltenen Vorwürfe an die Adresse der Beschwerdegegnerin genügen den Begründungsanforderungen in keiner Weise. Damit hat es beim Nichteintreten auf die Schadenersatz- bzw. Genugtuungsforderungen sein Bewenden.

E. 4.2

Mit Bezug auf den widerklageweise verlangten Zutritt zum Mietobjekt ist das Rechtsbegehren dagegen hinreichend klar und genügend substantiiert, und es liegt entgegen der Auffassung der Vorinstanz keine res iudicata vor, da das Begehren die neue, auf die Kündigung gestützte Zutrittsverweigerung betrifft. Zu prüfen bleibt, ob das Begehren verspätet erfolgte, wie die Vorinstanz annimmt.

E. 4.2.1

Soweit die Schlichtungsstelle nicht lediglich feststellt, dass keine Einigung zustande gekommen ist, sondern selbst einen Entscheid fällt, in welchem beide Parteien gemessen an ihren ursprünglichen Anträgen teilweise unterliegen, wird dieser auch für diejenige Partei nicht (teil-)rechtskräftig, die - obwohl teilweise unterlegen - auf eine Anrufung des Richters verzichtet, wenn eine oder beide Parteien innerhalb der 30-tägigen gesetzlichen Frist den Richter anrufen (Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR). Sie kann ihre Anträge, soweit das massgebliche Prozessrecht dies zulässt, anschliessend im Rahmen der Klageantwort bzw. einer Widerklage vorbringen (BGE 136 III 90 E. 2.2 S. 92 mit Hinweis), nicht aber in einer selbständigen "Zweitklage" (zit. Urteil 4C.367/2005 E. 2.2.2).

E. 4.2.2

Dass der Beschwerdeführer mit seiner Widerklage eigene Ansprüche eingeklagt hat, bedeutet nicht, dass diese als "Zweitklage" zu betrachten ist, denn er erhebt die damit geltend gemachten Ansprüche in dem von der Beschwerdegegnerin eingeleiteten und bis zum Urteil fortgesetzten Prozess (vgl. dagegen das zit. Urteil 4C.367/2005, in welchem der Kläger seine Klage zurückgezogen hatte, bevor die Widerklage eingereicht worden war). Da sich die Kündigung als missbräuchlich erwiesen hat, ist die Beschwerdegegnerin vertraglich verpflichtet, dem Beschwerdeführer den Zugang zu den Mieträumlichkeiten zu

gewähren.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Klage abzuweisen und die Widerklage teilweise gutzuheissen. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG), zumal unklar ist, welchen Streitwert die Geldforderungen des Beschwerdeführers aufweisen, und deren Beurteilung minimalen Aufwand verursachte. Der Beschwerdeführer ist nicht anwaltlich vertreten, weshalb ihm keine Parteienschädigung zuzusprechen ist (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ; BGE 133 III 439 E. 4 S. 446 mit Hinweis). Die Sache ist zu neuer Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

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