

BGer 4A_473/2024 vom 29. Oktober 2024

Bundesgericht, 2024-10-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_473_2024

FR: TF 4A_473/2024 du 29 octobre 2024

IT: TF 4A_473/2024 del 29 ottobre 2024

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Entscheid des Obergerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG . Der Streitwert erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

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). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 148 IV 205 E. 2.6; 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

E. 2.2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dazu gehören sowohl die Feststellungen über den streitgegenständlichen Lebenssachverhalt als auch jene über den Ablauf des vor- und erstinstanzlichen Verfahrens, also die Feststellungen über den Prozesssachverhalt (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Wenn sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit präzisen Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2).

E. 2.3

Soweit die Beschwerde diesen Begründungsanforderungen nicht gerecht wird, sondern bloss appellatorische Kritik vorträgt, ohne rechtsgenügend aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt willkürlich festgestellt oder konkret Recht verletzt haben soll, kann darauf nicht eingetreten werden.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer beharrt vor Bundesgericht auf dem Standpunkt, dass die Kündigung innerhalb einer dreijährigen Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR erfolgte. Er habe durch die eingereichte Korrespondenz nachgewiesen, dass er sich ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens mit der Beschwerdegegnerin über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt habe (Art. 271a Abs. 2 OR). Indem die Vorinstanz anders entschieden habe, habe sie diese Bestimmungen verletzt.

E. 3.2

Die Kündigung durch die Vermieterin ist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR unter anderem dann anfechtbar, wenn sie vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem die Vermieterin mit der Mieterin einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat, ausgesprochen wird. Art. 271a Abs. 1 lit. e OR ist auch anwendbar, wenn der Mieter durch Schriftstücke beweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat (Art. 271a Abs. 2 OR).

Als Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR gilt nur eine einvernehmliche Streitbeilegung, mittels der eine unter den Parteien kontroverse Rechtsfrage abschliessend geklärt wird. Fälle, in denen es zu einer Auseinandersetzung gar nicht erst kommt, weil die eine oder andere Partei dem Begehren des Vertragspartners sogleich entspricht, werden daher nicht von Art. 271a Abs. 2 OR erfasst (Urteil 4A_525/2009 vom 15. März 2010 E. 9.1). Die Anwendung der Sperrfrist setzt notwendigerweise voraus, dass unter den Parteien über Forderungen aus dem Mietverhältnis Uneinigkeit herrschte. Sieht der Mieter seine Anliegen durch die erste Reaktion des Vermieters bereits hinreichend berücksichtigt, kann von der Beilegung eines Streites offensichtlich nicht die Rede sein. Die Auslösung einer dreijährigen Kündigungssperrfrist erscheint in solchen Fällen daher nicht gerechtfertigt (BGE 130 III 563 E. 1 und 2).

Keine Sperrfrist im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR wird ausgelöst, wenn der Einigung zwar eine Kontroverse unter den Parteien vorangegangen ist, sich diese aber lediglich um die Klärung bzw. den Nachweis der anspruchsbegründenden Tatsachen gedreht hat (BGE 130 III 563 E. 3.3; Raoul Futterlieb, SVIT-Kommentar, 4. Aufl. 2018, N. 81 zu Art. 271a OR ; Raymond Bisang, MRA 2014, S. 90 f.).

Ob eine Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 i.V.m. Abs. 2 OR vorliegt, bildet eine Rechtsfrage, die das Bundesgericht frei prüft. Allerdings ist es dabei an die diesbezüglichen Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz gebunden (Urteil 4A_671/2012 vom 6. März 2013 E. 3.1).

E. 3.3

Die Vorinstanz stellte fest, die Beschwerdegegnerin habe dem Beschwerdeführer wegen der Sanierungsarbeiten eine Entschädigung von Fr. 9'490.-- bezahlt (18.25 Monate x Fr. 1'300.-- x 40 %). Aus der eingereichten Parteikorrespondenz (auf deren Wiedergabe im erstinstanzlichen Urteil die Vorinstanz verwies) gehe hervor, dass die Frage der Entschädigungspflicht durch die Vermieterschaft zu keinem Zeitpunkt kontrovers gewesen sei. Die Beschwerdegegnerin habe nie bestritten, dass sie dem Beschwerdeführer die umbaubedingte eingeschränkte Nutzung zu entschädigen habe. Zwar seien sich die Parteien nicht von Anfang an über die Höhe der Entschädigung (Dauer, massgebender Mietzins, zu

entschädigender Prozentsatz) einig gewesen, was zum besagten Korrespondenzaustausch geführt habe. Von einer Auseinandersetzung oder Meinungsverschiedenheit könne aber keine Rede sein, hätten die Parteien doch ohne Weiteres auf die jeweiligen Gegenangebote eingestimmt. In einer solchen Situation könne nicht von einer durch Vergleich erledigten Streitigkeit ausgegangen werden, ansonsten der Vermieter faktisch gezwungen wäre, jegliche mieterseitig gestellte Entschädigungsforderung unbesehen zu akzeptieren, um eine Kündigungssperre zu vermeiden. Die Sperrfrist greife bei diesem Verhalten der Parteien nicht. Damit könne offenbleiben, ob es sich überhaupt um eine Forderung aus dem vorliegenden Mietverhältnis gehandelt habe (Entschädigung für die Dauer bis April 2021, Vertragsüberschreibung erst später am 2. August 2021).

E. 3.4

Der Beschwerdeführer kann dieser Erwägung nicht folgen. Er moniert, die Vorinstanz stütze sich auf unzulängliche und sich widersprechende Grundlagen, ignoriere wesentliche Sachverhaltselemente und urteile aufgrund dessen willkürlich, wenn sie der im Recht liegenden Korrespondenz nicht die Qualität einer aussergerichtlichen Einigung beimesse.

E. 3.5

Seine Rügen verfangen nicht.

Zunächst konkretisiert der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend (vgl. E. 2.2), welche Feststellung der Vorinstanz offensichtlich unrichtig im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG sein bzw. welches Sachverhaltselement sie "ignoriert" haben soll. Somit ist durchwegs auf den Sachverhalt abzustellen, wie er von der Vorinstanz festgestellt wurde, wobei sie für den Inhalt der Korrespondenz auf das erstinstanzliche Urteil verweist und sich die dortigen Ausführungen zu eigen macht.

E. 3.5.1

Gestützt auf die für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass zwischen den Mietvertragsparteien zu keinem Zeitpunkt Uneinigkeit darüber bestand, dass die Vermieterschaft die Mietpartei für die Nutzungseinschränkung während der Sanierungsarbeiten entschädigen werde. So sicherte die Vermieterschaft zu Beginn der Korrespondenz dem damaligen Hauptmieter (Herrn D._____) zu, "für die Dauer der Umbauarbeiten (ca. 2 Wochen) 100 % der Nettomiete" zu entschädigen. Auch in der folgenden Korrespondenz stellte die Vermieterschaft ihre Entschädigungspflicht nie in Abrede. Die gegenteilige Behauptung des Beschwerdeführers, die Entschädigungspflicht der Beschwerdegegnerin sei "offensichtlich kontrovers" gewesen, findet im massgebenden Sachverhalt keine Stütze und vermag daher seine Argumentation nicht zu tragen. Damit unterscheidet sich der vorliegende Fall wesentlich von dem vom Bundesgericht im Verfahren 4A_671/2012 beurteilten Sachverhalt, in dem die Vermieterschaft ein Begehren um Mietzinsreduktion zunächst gänzlich zurückwies in der Ansicht, die Installation einer Klimaanlage habe jegliche Entschädigungspflicht von vornherein kompensiert.

E. 3.5.2

Ohne Stütze im massgebenden Sachverhalt sind die weiteren Behauptungen des Beschwerdeführers, die Vermieterin habe den Forderungen der Mieterschaft entgegen der vorinstanzlichen Annahme nicht sogleich entsprochen. Vielmehr seien sie "etliche tausend Franken auseinander" gewesen, und die Vermieterin habe "massiv nachgeben" müssen.

Man habe "fundamental andere Ansichten" über die Angemessenheit der Mietzinsreduktion gehabt. Es liege ein längeres Hin und Her zwischen den Parteien betreffend die Höhe des Entschädigungsanspruchs vor, das die Sperrfrist auslöse.

Damit präsentiert der Beschwerdeführer lediglich die eigene Lesart und Interpretation der besagten Korrespondenz, die er aber nicht auf entsprechende tatsächliche Feststellungen zu stützen vermag. Er zeigt auch keine willkürliche Beweiswürdigung auf. Dass es zu einem Korrespondenzaustausch über die Höhe der Entschädigung (Dauer, massgebender Mietzins, zu entschädigender Prozentsatz) gekommen ist, hat die Vorinstanz durchaus gewürdigt, vermochte darin aber keine fundamentalen Unstimmigkeiten zu erkennen. Dieser vorinstanzlichen Beurteilung der Korrespondenz ist zuzustimmen. Vorliegend befanden sich die anspruchsbildenden Umstände, wie die Dauer der Arbeiten und deren Störungsauswirkungen auf den Coiffeurbetrieb der Mieterschaft, in Entwicklung bzw. unterlagen Schwankungen, waren also keine feststehenden Grössen, aufgrund derer die Höhe der Entschädigung ohne weiteres hätte festgelegt werden können. Deshalb schlug die Vermieterschaft zu Beginn "der Einfachheit halber" für die ganze Bauzeit eine pauschale Entschädigung von 10 % vor, war dann aber in der Folge mit dem konkreten Ansatz von 40 % sogleich einverstanden, was aber betreffend die Dauer wiederum Anpassungen nötig machte. Es ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass darin keine Streitigkeit über den Entschädigungsanspruch des Mieters erblickt werden kann, die mittels einer Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR beigelegt wurde und daher die Sperrfrist auslöste.

Ansonsten müsste in der Tat stets von einer solchen ausgegangen werden, wenn der Vermieter nicht sogleich und widerspruchslos eine Forderung des Mieters akzeptiert. Wie das Bundesgericht in BGE 130 III 563 klarstellte (E. 2.1), bezweckt die Sperrfrist, den Mieter vor einer Rachekündigung zu schützen, weil er angemessene Forderungen gegen den Willen des Vermieters durchgesetzt bzw. erhoben hat. Das setzt voraus, dass es überhaupt zu Streitigkeiten und eigentlichen Auseinandersetzungen zwischen Vermieter und Mieter über einen geltend gemachten Anspruch aus dem Mietverhältnis gekommen ist. Wenn aber - wie vorliegend - der Korrespondenzaustausch zwischen den Parteien dazu dient, die näheren Faktoren des grundsätzlich anerkannten Anspruchs zu substantiieren und zu klären, kann nicht von einer Streitigkeit ausgegangen werden. Vielmehr muss es möglich sein, über die Höhe der Entschädigung auszutauschen, namentlich wenn deren Parameter nicht durchwegs bekannt bzw. absehbar sind.

E. 3.5.3

Unter den vorliegenden Umständen, Anerkennung der Entschädigungspflicht von Beginn weg, Korrespondenzaustausch über die Höhe der Entschädigung bei unklaren anspruchsbildenden Umständen, wobei den Vorbringen der Mieterschaft stets Rechnung getragen wurde, verneinte die Vorinstanz zu Recht, dass der Beschwerdeführer mit der angerufenen Korrespondenz eine die dreijährige Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR auslösende Einigung über eine Forderung aus dem Mietverhältnis im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR nachzuweisen vermochte.

E. 3.6

Es fehlt mithin an der notwendigen Voraussetzung für die Anwendung der Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e i.V.m. Abs. 2 OR, dass zwischen den Parteien vorgängig einschlägige Differenzen bestanden haben. Die Rüge der Verletzung von Art. 271a Abs. 1 lit. e i.V.m. Abs. 2 OR ist unbegründet.

E. 4

Die Vorinstanz hat auch verneint, dass die Kündigung wegen umfassender Sanierungsarbeiten gegen Treu und Glauben verstösst.

E. 4.1

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1; 138 III 59 E. 2.1).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verstösst eine Kündigung im Hinblick auf Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Werden die geplanten Arbeiten hingegen nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert, wenn die Mieterschaft im Mietobjekt verbleibt, besteht kein schützenswerter Grund für die Vermieterschaft, dennoch zu kündigen (BGE 140 III 496 E. 4.1; 135 III 112 E. 4.2). Missbräuchlich ist eine solche Kündigung auch, wenn das Projekt als nicht realitätsnah oder objektiv unmöglich erscheint, namentlich, weil es offensichtlich mit den Bestimmungen des öffentlichen Rechts unvereinbar ist, sodass die Vermieterschaft die notwendigen Bewilligungen mit Sicherheit nicht erhalten wird (grundlegend zur Sanierungskündigung BGE 148 III 215 E. 3.2 mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Vorinstanz teilte die Beurteilung der Erstinstanz, die gestützt auf Beweiswürdigung, unter anderem Befragung des Zeugen F._____ (Architekt), zum Schluss gelangte, dass die vorgesehenen Bauarbeiten, die voraussichtlich drei Monate dauern würden, den Weiterbetrieb eines Coiffeurgeschäfts unzumutbar machten. Namentlich müssten die Schadstoffarbeiten unter Schutzatmosphäre durchgeführt werden. In Bezug auf die Unterlagsböden müsse die Fläche frei sein, damit man die Bodenheizung angehen könne. Die Fenster seien auszuwechseln. Auch Sicherheitsüberlegungen sprächen gegen die Weiterbenutzung des Mietobjekts während den Bauarbeiten. Die Baubewilligung für das Sanierungsprojekt liege vor. Die Sanierung des Mietobjekts sei mithin realistisch und objektiv nicht unmöglich. Der Kündigungsgrund sei nicht vorgeschoben.

E. 4.3

Gegen die überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz wiederholt der Beschwerdeführer im Wesentlichen seine bereits vor der Vorinstanz vorgebrachte Argumentation. So beharrt er darauf, dass auf die Aussagen des Zeugen F._____ nicht abgestellt werden dürfe, da dieser als Architekt der Beschwerdegegnerin nahestehe und ein Eigeninteresse am Ausgang des Verfahrens habe. Seine Aussagen seien nicht glaubhaft. Daran änderten auch die im Recht liegenden Urkunden, welche nach Ansicht der Vorinstanz die Zeugenaussagen stützten, nichts, da sie von diesem angefertigt worden seien.

Dieses Vorbringen wurde bereits von der Vorinstanz zutreffend widerlegt (E. 2.5.1-2.5.3) und bedarf hier keiner nochmaligen Entgegnung. Es ist bundesrechtlich nicht zu beanstanden, wenn die Frage, welche Sanierungsarbeiten anstehen und inwiefern sie sich auf den Verbleib eines Coiffeurgeschäfts mit Publikumszugang in der Liegenschaft auswirken, anhand der Zeugenaussagen des diesbezüglich fachkundigen Architekten und der Urkunden zum Bauprojekt beurteilt werden. Allein der Umstand, dass der Architekt von der Vermieterin beauftragt wurde, hebt dessen Glaubwürdigkeit in Bezug auf dieses Beweisthema nicht auf. Ebenso wenig schmälert es die Beweiskraft der Bauunterlagen, dass sie vom Architekten verfasst und von der Vermieterin ins Recht gelegt wurden. Besondere Umstände, die vorliegend gegen die Glaubwürdigkeit sprechen, sind nicht dargetan. Die Rüge ist unbegründet.

Inwiefern der Schluss der Vorinstanz, der angegebene Kündigungsgrund (umfassende Sanierungsarbeiten) sei nicht vorgeschoben und die darauf gestützte Kündigung verstosse nicht gegen Treu und Glauben, willkürlich oder sonst wie gegen Bundesrecht verstossen soll, legt der Beschwerdeführer nicht dar, jedenfalls nicht rechtsgenügend.

E. 4.4

Ohne Entscheide Relevanz erscheint die Kritik des Beschwerdeführers an der Bemerkung der Vorinstanz, dass es

nota bene der Beschwerdeführer gewesen sei, der bereits mit Schreiben vom 9. September 2021 zu verstehen gegeben habe, dass der Gebrauch der Mietsache für ihn während der damals stattfindenden Arbeiten "absolut unzumutbar" sei. Diese vorinstanzliche Erwägung bildet eine blosser Anmerkung, der keine entscheidungstragende Bedeutung zukommt.

E. 4.5

Ebenso wenig ändert etwas an der zutreffenden Verneinung der Missbräuchlichkeit der Kündigung, wenn die Vorinstanz nicht erkennen konnte, weshalb die Vertragsüberschreibung der Kündigung entgegenstehen sollte. Ausschlaggebend sind in diesem Zusammenhang die verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz, dass die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 6. Dezember 2019 mitgeteilt habe, dass die Liegenschaft total saniert werde und der Vormieter des Beschwerdeführers (noch) der einzige Mieter in der Liegenschaft sei. Ferner, dass der Beschwerdeführer anlässlich der Vertragsunterzeichnung unterschrieben bestätigte habe, dass er vom Inhalt des Mietvertrags Kenntnis habe, wobei der Mietvertrag festhalte, dass der erste Kündigungstermin der 31. März 2023 ist. Wenn die Vorinstanz aufgrund dieser festgestellten Umstände schloss, der Beschwerdeführer habe nicht von einem längeren Mietverhältnis ausgehen dürfen, ist dies bundesrechtlich nicht zu beanstanden.

E. 5

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, war die Beschwerde von Anfang an aussichtslos. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung für das bundesgerichtliche Verfahren ist deshalb abzuweisen (Art. 64 Abs. 1 BGG). Bei diesem Ergebnis wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, da keine Vernehmlassung eingeholt wurde, womit der Beschwerdegegnerin kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

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