

BGer 4A_603/2024 vom 5. Mai 2025

Bundesgericht, 2025-05-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_603_2024

FR: TF 4A_603/2024 du 5 mai 2025

IT: TF 4A_603/2024 del 5 maggio 2025

Erwägungen

E. 1

Das angefochtene Urteil 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.--. Die Beschwerde in Zivilsachen steht offen.

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 (BGE 140 III 115 E. 2; 134 II 244 E. 2.1). 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 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen; der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 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).

"Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 148 V 366 E. 3.3; 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3). 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). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1).

E. 3

Die Vorinstanz prüfte zuerst, ob der Beschwerdeführer das Mietverhältnis hinsichtlich der 5 ½-Zimmer-Wohnung gestützt auf Art. 257d OR kündigen durfte. Dabei war zu beantworten, ob sich die Beschwerdegegner mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand befanden. Unbestritten war, dass der Lohn des Beschwerdegegners für seine Tätigkeit als Hauswart zumindest teilweise mit der Forderung des Beschwerdeführers aus der Vermietung der 5 ½-Zimmer-Wohnung verrechnet wurde. Allerdings war offen, in welchem Umfang die Parteien dies vereinbart hatten.

E. 3.1

Für das Zustandekommen und die Auslegung einer Vereinbarung ist zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend gewollt haben. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang (BGE 138 III 659 E. 4.2.1; 137 III 145 E. 3.2.1; 130 III 554 E. 3.1). Erst wenn der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien unbewiesen bleibt, sind die Erklärungen der Parteien nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Für die Auslegung einer Vereinbarung ist mithin zunächst der übereinstimmende tatsächliche Wille der Parteien, das heisst das übereinstimmende tatsächliche Verständnis der Parteien zu den ausgetauschten Erklärungen massgebend (BGE 140 III 134 E. 3.2; 130 III 66 E. 3.2). Weil es sich beim wirklichen Willen um eine innere Tatsache handelt, kann er nicht direkt bewiesen werden. Daher ist der Wille anhand von Indizien zu ergründen. Zu diesem Zweck werden sämtliche Umstände des Vertragsschlusses herangezogen, welche für die Willensabgabe relevant waren. Als weitere Indizien kommen die Begleitumstände, die Beweggründe und das Verhalten der Parteien vor und nach Vertragsschluss infrage (BGE 143 III 157 E. 1.2.2; 142 III 239 E. 5.2.1; je mit Hinweisen). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung. Sie ist also eine Tatfrage, die vom Bundesgericht nur unter dem Blickwinkel der Willkür überprüft wird.

E. 3.2.1

Die Vorinstanz stellte fest, dass weder der Arbeitsvertrag noch die Mietverträge bestimmten, ob der Hauswartlohn mit dem Mietzins verrechnet wird. Allerdings sei eine mündliche Vereinbarung zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner unbestritten. Diesbezüglich stellten sich die Beschwerdegegner auf den Standpunkt, der Lohn für die Tätigkeit als Hauswart an der U. _____ strasse 2 in V. _____ habe den gesamten Mietzins inklusive effektiver Nebenkosten für die 5 ½-Zimmer-Wohnung abgegolten. Demgegenüber anerkennt der Beschwerdeführer nur eine partielle Verrechnung von Fr. 1'100.-- ab Januar 2012 beziehungsweise Fr. 1'219.12 ab Juni 2012.

E. 3.2.2

Die Erstinstanz war zum Beweisergebnis gelangt, dass der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner sich darauf geeinigt hätten, dass der Lohn des Beschwerdegegners für dessen Tätigkeit als Hauswart in V. _____ der Summe von monatlicher Nettomiete und effektiven Nebenkosten der 5 ½-Zimmer-Wohnung entspricht und fortlaufend damit verrechnet wird.

E. 3.2.3

Die Vorinstanz hielt fest, die mündliche Vereinbarung sei während mehrerer Jahre gelebt worden. Damit komme den Parteibefragungen gewichtige Bedeutung zu. Die Erstinstanz habe die Aussagen der Beschwerdegegner zu Recht als nachvollziehbar, übereinstimmend und im Ergebnis glaubhaft eingestuft. Beide hätten angegeben, der Beschwerdegegner sei im Gegenzug für seine Arbeiten als Hauswart in V. _____ gänzlich von der Bezahlung der Miete befreit worden. Der Beschwerdegegner habe den Beschwerdeführer mit den Worten zitiert, dass ein guter Hauswart immer Anspruch auf die Miete samt Nebenkosten habe. Dies überzeugte die Vorinstanz auch deshalb, weil der Beschwerdegegner die Aussage in einen Kontext eingebettet und ausgeführt hatte, der Beschwerdeführer habe dies bereits mit dem letzten Hauswart so gehandhabt. Jener habe allenfalls sogar noch einen Parkplatz erhalten. Ferner habe der Beschwerdegegner erklärt, er habe im Gegenzug eine erhöhte Bereitschaft für Sondereinsätze gezeigt, die der Beschwerdeführer regelmässig an ihn herangetragen habe. Gemäss Vorinstanz beschrieb der Beschwerdegegner auch die Abwicklung der Vergütung. So habe der Beschwerdeführer ihm gesagt, man nehme seinen Lohn und übertrage ihn direkt an die Verwaltung. So könne verhindert werden, dass zwei Überweisungen getätigt werden müssten. Diese Ausführungen, die bereits von der Erstinstanz als detailliert, nachvollziehbar und glaubhaft eingestuft worden waren, bilden gemäss Vorinstanz ein starkes Indiz, dass die Beschwerdegegner im Gegenzug für die vom Beschwerdegegner geleistete Arbeit gänzlich von den Kosten für die 5 ½-Zimmer-Wohnung befreit waren.

E. 3.2.4

Weiter erwog die Vorinstanz, der Beschwerdegegner habe an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung nachvollziehbar geschildert, wie sich das anfänglich gute Verhältnis zum Beschwerdeführer Ende 2019 plötzlich gewandelt habe. Gemäss Vorinstanz machte der Beschwerdeführer tatsächlich erst Ausstände bei den Nebenkosten geltend, als sich das Verhältnis verschlechterte. Davor habe er den Beschwerdegegnern keine Nebenkosten in Rechnung gestellt. Es treffe grundsätzlich zu, dass die Beschwerdegegner zu beweisen hätten, dass ihnen die Nebenkosten vollständig erlassen worden seien. Allerdings könnten sie kaum beweisen, dass ihnen während der 17 Jahre, in denen sie an der U. _____ strasse 2 in V. _____ gewohnt hätten, nie eine Nebenkostenabrechnung zugestellt worden sei. Umgekehrt wäre es für den Beschwerdeführer ein Leichtes gewesen, allfällige Nebenkostenabrechnungen einzureichen. Dass er dies nicht getan habe, spreche neben den glaubhaften Aussagen des Beschwerdegegners dafür, dass tatsächlich keine Nebenkostenabrechnungen zugestellt worden seien. Erst als sich die Parteien Ende 2019 zerstritten hätten und der Beschwerdeführer innert kurzer Abfolge die Kündigung des Mietverhältnisses und des Arbeitsvertrags ausgesprochen habe, seien erste Nebenkostenabrechnungen aktenkundig. Diese gingen ungewöhnlich weit zurück und beträfen die Jahre 2014 bis 2017. Gemäss Vorinstanz mag zutreffen, dass der Beschwerdeführer auch mit den anderen Mietern an der U. _____ strasse 2 in V. _____ erst in den Jahren 2019/2020 über die besagten Nebenkostenperioden abgerechnet habe. Das Mietverhältnis der Beschwerdegegner gehe aber wesentlich weiter zurück. Auch aus der Zeit, als die Beschwerdegegner noch in der 3 ½-Zimmer-Wohnung gelebt hätten, sei keine einzige Nebenkostenabrechnung aktenkundig. Die Vorinstanz ergänzte, der Beschwerdeführer habe im Schreiben vom 19. Dezember 2019 die ausstehenden Nebenkosten zusammengefasst. Darin habe er auch auf eine angeblich

unbeglichene Nebenkostenabrechnung aus dem Jahr 2013 Bezug genommen. Die Beschwerdegegner würden deren Erhalt bestreiten und der Beschwerdeführer belege ihn nicht. Abgesehen davon sei nicht ersichtlich, weshalb der Beschwerdeführer derart lange auf die Eintreibung dieser Nebenkosten gewartet habe. Auch dieses Indiz spreche dafür, dass nie Nebenkosten verlangt worden seien. Vielmehr habe der Beschwerdeführer erst mit der Verschlechterung des Verhältnisses zum Beschwerdegegner auf die ursprüngliche Vereinbarung zurückkommen wollen. Nur deshalb habe er den Beschwerdegegnern rückwirkend die effektiven Nebenkosten in Rechnung stellen wollen.

E. 3.2.5

Der Beschwerdeführer trug im Berufungsverfahren vor, der Beschwerdegegner habe jeweils persönlich bei den Lieferanten Heizöl bestellt, das anschliessend mit ausstehenden Nebenkosten verrechnet worden sei. Er verwies in diesem Zusammenhang auf eine Überweisung des Beschwerdegegners an den Heizöllieferanten und eine anschliessend von der Verwaltung abgegebene Verrechnungserklärung. Die Vorinstanz betonte, dass diese Transaktionen erfolgten, nachdem es zu den bereits erwähnten Unstimmigkeiten gekommen und Streit über die Nachzahlung von Nebenkosten ausgebrochen war. Deshalb lasse diese Transaktion nicht auf eine Praxis in der Vergangenheit schliessen. Zudem habe der Beschwerdegegner nachvollziehbar erklärt, er habe jeweils persönlich Heizöl bestellen müssen, weil die grossen Anbieter den Beschwerdeführer nicht mehr beliefert hätten. Aus den vom Beschwerdegegner eingereichten Vergütungsbelegen mit dem Vermerk "Heizöl" leitete die Vorinstanz ab, dass der Beschwerdeführer den Beschwerdegegner jeweils für diese Zahlungen entschädigt habe.

E. 3.3

Mit dieser Begründung gelangte die Vorinstanz zum Beweisergebnis, dass der Beschwerdeführer den Beschwerdegegnern als Gegenleistung für die Hauswartarbeit den Mietzins und die effektiven Nebenkosten erliess. Erst nachdem Unstimmigkeiten aufgetaucht seien, sei der Beschwerdeführer auf diese Abrede zurückgekommen und habe von den Beschwerdegegnern Nebenkosten eingefordert. Entsprechend verneinte die Vorinstanz einen Zahlungsrückstand der Beschwerdegegner im Sinne von Art. 257d OR und erklärte die Kündigung der 5 ½-Zimmer-Wohnung für unwirksam.

E. 3.4

Der Beschwerdeführer rügt zwar eine Verletzung von Art. 1 und 18 OR. Doch legt er nicht dar, dass die Vorinstanz bei der Feststellung des wirklichen Willens in Willkür verfallen wäre. Vielmehr erschöpfen sich seine Ausführungen weitgehend in einer unzulässigen appellatorischen Kritik am angefochtenen Urteil. Dass es an einer schriftlichen Vereinbarung fehlte, wie der Beschwerdeführer geltend macht, übersah auch die Vorinstanz nicht. Sie stellte aber fest, dass die Parteien formlos vereinbart hatten, dass die effektiven Nebenkosten mit dem Hauswartlohn abgegolten werden. Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, auf die Aussagen der Beschwerdegegner könne nicht abgestellt werden. Weshalb dem im Einzelnen so sein soll, legt er nicht dar. Stattdessen pflückt er einzelne Aussagen der Beschwerdegegner heraus und unterzieht sie einer eigenen Würdigung. Darauf ist nicht einzutreten. Die Vorinstanz nahm eine umfassende Beweiswürdigung vor, mit der sich der Beschwerdeführer nicht hinreichend auseinandersetzt. Die Vorinstanz berücksichtigte, dass die Beschwerdegegner als Parteien ausgesagt hatten und liess dies in die Beweiswürdigung einfließen, indem sie deren Angaben mit den objektiven Beweismitteln abglich. Soweit der

Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 120 ff. OR und Art. 257d OR rügt, geht er von der falschen Prämisse aus, dass die Vorinstanz den wirklichen Willen der Parteien willkürlich festgestellt hat. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

E. 3.5

Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Kündigung des Mietverhältnisses hinsichtlich der 5 ½-Zimmer-Wohnung für unwirksam erklärte.

E. 4

Sodann prüfte die Vorinstanz, ob die Kündigungen mit Blick auf den Luftschuttkeller und den Velokeller wirksam seien.

E. 4.1.1

Gemäss Art. 266e OR können die Parteien bei der Miete von gesondert vermieteten Einstellplätzen oder ähnlichen Einrichtungen mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer kündigen, sofern nichts Abweichendes vereinbart wurde (vgl. Art. 266 OR). Allerdings gelten die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt (Art. 253a Abs. 1 OR). Dies setzt voraus, dass ihr Gebrauch mit dem des Hauptmietobjekts zusammenhängt. Die Lehre und Rechtsprechung ziehen daraus den Schluss, es sei Parteiidentität erforderlich, das heisst, dass die Parteien beider Mietverträge dieselben sind (Urteil 4A_283/2013 vom 20. August 2013 E. 4.3 mit Hinweisen auf BGE 137 III 123 E. 2.2 und BGE 125 III 231 E. 2a).

E. 4.1.2

Ob separat abgeschlossene Verträge über funktional zusammengehörende Mietobjekte einheitlich oder isoliert zu behandeln sind, kann nicht losgelöst von der Interessenlage der Parteien beurteilt werden. Haben die Parteien für Haupt- und Nebensachen je eigene, voneinander unabhängige Verträge abgeschlossen und wird der Mieter lediglich mit der Bezahlung des Mietzinses für eine Nebensache säumig, ist zu prüfen, ob die einzelnen Teile sinnvollerweise auch für sich selbst Bestand haben können, das heisst ob unter den gegebenen Umständen die betreffenden Mietobjekte auch unabhängig voneinander genutzt bzw. vermietet werden können. Handelt es sich beim Hauptmietvertrag um eine Wohn- oder Geschäftsmiete, darf nicht ausser Acht bleiben, dass der Mieter erhöhten Schutzes bedarf. Eine isolierte Betrachtung ist umso eher gerechtfertigt, wenn der Vermieter seinerseits grundsätzlich in der Lage ist, die Nebensache selbständig anderweitig zu vermieten, nachdem er das Mietverhältnis zufolge diesbezüglichen Zahlungsverzugs aufgelöst hat. Unter derartigen Umständen erscheint nicht sinnvoll, von der Interessenlage der Parteien abzusehen und einzig auf die funktionelle Beziehung zwischen den einzelnen Vertragsgegenständen abzustellen. Richtig ist zwar, dass gemäss bundesrätlicher Botschaft zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985 (BB1 1985 I 1421 f. Ziff. 421.101 zu Art. 253a OR) die Bestimmungen über die Wohn- und Geschäftsräume auch für diejenigen Sachen gelten, die zusammen mit solchen Räumen vermietet werden (z.B. Zubehör, Garagen, Einstellplätze, Parkplätze im Freien, Möbel, Estrich- oder Kellerabteile, Mansarden, Bastelräume und Schaukasten) und dass nach der Botschaft nicht massgebend sein soll, ob ein besonderer Vertrag abgeschlossen wird und ob dies gegebenenfalls gleichzeitig oder zu verschiedenen Zeitpunkten geschehen ist, sondern vielmehr, dass die Sachen vom Vermieter demselben Mieter überlassen werden und dass ihr Gebrauch mit dem des Hauptmietobjekts zusammenhängt. Begründet wird diese Auffassung aber damit,

dass es in solchen Fällen wenig sinnvoll wäre, wenn für die hinzugemietete Mansarde oder Garage andere Auflösungsbestimmungen gälten als für die Wohnung oder die Geschäftslokalität. Auch nach der Botschaft ist mithin entscheidend, ob eine die diversen Mietobjekte zusammenfassende rechtliche Beurteilung sinnvoll ist oder nicht. Dies wiederum kann einzig mit Blick auf die Interessen der beteiligten Parteien entschieden werden, in welchem Lichte die formalen Kriterien zu prüfen sind (BGE 137 III 123 E. 2.2; vgl. auch BGE 125 III 231 E. 2).

E. 4.2

Bezogen auf den konkreten Fall erwog die Vorinstanz, der Luftschutzkeller und der Velokeller befänden sich in der gleichen Liegenschaft oder zumindest in unmittelbarer Nähe der 5 ½-Zimmer-Wohnung. Der Beschwerdeführer habe sie dem Beschwerdegegner im Verlauf des Mietverhältnisses überlassen. Auch gemäss Darstellung des Beschwerdeführers habe sie der Beschwerdegegner als private Lagerräume genutzt. Ein funktioneller Zusammenhang im Sinne des zitierten BGE 137 III 123 erscheine ohne Weiteres gegeben. Was die Identität der Parteien angeht, erwog die Vorinstanz, der Beschwerdeführer und der Beschwerdegegner seien Parteien beider Verträge. Dass bei der als Familienwohnung genutzten 5 ½-Zimmer-Wohnung zusätzlich die Beschwerdegegnerin als Mieterin hinzutrete, ändere daran nichts.

E. 4.3

Mit dieser Begründung wendete die Vorinstanz die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auch auf den Luftschutzkeller und den Velokeller an. Dies ist nicht zu beanstanden und wird vom Beschwerdeführer auch nicht hinreichend gerügt. Die Vorinstanz erwägt folgerichtig, dass der Beschwerdeführer gemäss Art. 257d OR die Kündigungen hätte androhen müssen. Dies habe er nach den unbeanstandet gebliebenen Feststellungen der Erstinstanz nicht getan, weshalb diese Kündigungen ebenfalls unwirksam seien.

E. 4.4

Nach dem Gesagten ist es rechtens, dass die Vorinstanz auch die Kündigungen der Mietverhältnisse hinsichtlich des Luftschutzkellers und des Velokellers für unwirksam erklärte.

E. 5

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

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