

BGer 4A_673/2014 vom 24. Februar 2015

Bundesgericht, 2015-02-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_673_2014

FR: TF 4A_673/2014 du 24 février 2015

IT: TF 4A_673/2014 del 24 febbraio 2015

Erwägungen

E. 1

Die Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in Zivilsachen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist folglich weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen und es kann eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Immerhin prüft das Bundesgericht mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen an eine Beschwerde (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f. mit Hinweisen). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 138 I 171 E. 1.4 S. 176 mit Hinweisen).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 sowie Art. 106 Abs. 2 BGG , 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 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

E. 1.2

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 S. 15 f.). 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 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens

entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen und erheblich sind (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18 mit Hinweisen). Soweit sie den Sachverhalt ergänzen will, hat sie zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass sie entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (BGE 140 III 86 E. 2 S. 90 mit Hinweisen).

Soweit der Beschwerdeführer unter dem Titel "Sachverhalt" aber auch im Rahmen seiner Ausführungen zu den Beschwerdegründen unter Ausserachtlassung dieser Voraussetzungen den Sachverhalt ergänzt, ist darauf nicht einzutreten.

E. 2

Der Beschwerdeführer wirft der Vorinstanz die Verletzung von Art. 271 Abs. 1 OR vor. Er macht geltend, die Kündigung vom 15. März 2013 verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, und rügt eine willkürliche Feststellung des tatsächlichen Kündigungsmotivs und eine Verletzung von Art. 193 ZPO i.V.m. Art. 176 ZPO .

E. 2.1

Die strittige Kündigung ist eine ordentliche Kündigung. Eine solche setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem 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 Härte ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. Art. 272 OR). Es obliegt dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte; der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen, die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 und Art. 266l OR , Art. 9 Abs. 1 Bst. c der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht; Treuwidrigkeit wird deshalb angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben ist und der wahre Grund nicht feststellbar ist. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wird (vgl. BGE 138 III 59 E. 2.1 S. 62 mit Hinweisen).

Die Feststellung des Kündigungsgrundes bzw. -motivs betrifft eine Tatfrage (BGE 131 III 535 E. 4.3 S. 540; 130 III 699 E. 4.1 S. 702). Ob die Vermieterschaft den angegebenen Kündigungsgrund nur vorgeschoben hat, entscheidet das kantonale Gericht demnach unter Vorbehalt von Art. 97 Abs. 1 sowie Art. 105 Abs. 2 BGG für das Bundesgericht verbindlich (vgl. E. 1.1 hiavor).

E. 2.2

Die Vorinstanz verneinte die Anfechtbarkeit im Wesentlichen mit der Begründung, es sei aufgrund der eingereichten Bankauszüge erstellt, dass der Mieter die Mieten verspätet erst Mitte Monat zahlte, obwohl er gemäss Mietvertrag monatlich im Voraus zu zahlen gehabt hätte, und dass die Mietzinsen jedenfalls für September und Dezember 2012 überhaupt nicht geleistet wurden. Mit der Erstinstanz sei davon auszugehen, dass dieser Umstand den Vermieter zur Kündigung bewogen habe. Dieser Kündigungsgrund sei unter dem Blickwinkel von Art. 271 Abs. 1 OR nicht zu beanstanden. Sei der Zahlungsverzug als Motiv der Kündigung aber erstellt, könne es dem Vermieter nicht als Verstoß gegen Treu und Glauben im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR angelastet werden, wenn seine Rechtsvertreterin sich in einer nachfolgenden Rechtschrift auf einen abweichenden Kündigungsgrund - nämlich den im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht bestehenden Eigenbedarf - "kapriziert" habe.

E. 2.3

Der Beschwerdeführer rügt als willkürlich, dass die Vorinstanz es als erstellt erachtet, dass der Zahlungsverzug das Kündigungsmotiv gewesen sei. Sie habe damit übersehen, dass sich die Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners in der Klageantwort, in der erstmalig die Kündigung begründet worden sei, einzig auf den Eigenbedarf berufen habe. Auch aus der Tatsache, dass der Beschwerdegegner auf die Aufforderung vom 22. März 2013 zur Begründung nicht reagierte und erst in der Klageantwort vom 5. November 2013 eine Begründung vorbrachte, sei in der Beweiswürdigung zu berücksichtigen. Eine unentschuldig verspätete oder verweigernde Begründung sei ein Indiz für die Missbräuchlichkeit.

Die Vorinstanz hat keineswegs übersehen, dass die Rechtsvertreterin des Beschwerdegegners in der Klageantwort die Kündigung mit dem Eigenbedarf begründete. Sie erachtete diese Vorgehensweise der Rechtsvertreterin offenbar als wenig nachvollziehbar ("kaprizierte"), nachdem der Zahlungsverzug aufgrund der Bankauszüge objektiv erstellt und im Hinblick auf Art. 271 Abs. 1 OR nicht zu beanstanden war. Diese Würdigung des tatsächlichen Motivs ist offensichtlich nicht willkürlich, nachdem der Beschwerdegegner selber die Kündigung vorerst als ausserordentliche gestützt auf den Zahlungsverzug aussprechen wollte und damit zu erkennen gab, dass er die Zahlweise seines Mieters nicht länger akzeptieren wollte. Daran würde auch eine verspätete Begründung des Beschwerdegegners nichts ändern.

E. 2.4

Der Beschwerdeführer erachtet die Kündigung auch deshalb als missbräuchlich, weil der Beschwerdegegner vorerst mit Schreiben vom 5. März 2013 eine Zahlungsfrist von 30 Tagen nach Art. 257d OR angesetzt, diese Frist dann aber nicht abgewartet, sondern am 15. März 2013 gekündigt habe. Mit dieser Argumentation hat sich bereits die Vorinstanz eingehend auseinandergesetzt. Darauf geht der Beschwerdeführer nicht ein, sodass die Rüge nicht hinreichend begründet ist (vgl. E. 1.1 hiervor). Im Übrigen ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass die ordentliche Kündigungsberechtigung nicht dadurch eingeschränkt wird, dass zuerst Schritte im Hinblick auf eine ausserordentliche Kündigung (Art. 257d OR) erfolgt sind.

E. 2.5

Schliesslich beruft sich der Beschwerdeführer darauf, dass der Beschwerdegegner anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung ausgesagt habe, er habe gekündigt, weil der Beschwerdeführer einen Anwalt beauftragt habe. Es habe sich daher gleichsam um eine "Vergeltungskündigung" gehandelt. Der Beschwerdeführer zitiert die Vorinstanz unzutreffend. Sie hielt fest, der Beschwerdegegner habe an der erstinstanzlichen Verhandlung gesagt, als sich ein Anwalt eingeschaltet habe, sei es ihm "zu viel" geworden. Wenn die Vorinstanz daraus schloss, der Beizug des Anwalts sei nicht kausal für die Kündigung gewesen, vielmehr habe sich durch dessen Intervention aus Sicht des Vermieters das Grundproblem des nachlässigen Zahlungsverhaltens "dynamisiert", ist dies keineswegs willkürlich.

E. 2.6

Unbegründet ist auch die Rüge einer Verletzung von Art. 193 ZPO i.V.m. Art. 176 ZPO . Die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Verfahrensfehler beziehen sich auf das Vorgehen des Kantonsgerichtspräsidenten, wobei der Beschwerdeführer davon ausgeht, vor diesem habe eine Beweisaussage des Beschwerdegegners stattgefunden, ohne dass die dafür vorgesehenen Regeln eingehalten worden seien. Der Beschwerdeführer übersieht, dass Anfechtungsgegenstand nur das letztinstanzliche Urteil bilden kann (Art. 75 Abs. 1 BGG), also dasjenige der Vorinstanz. Nachdem diese wie dargelegt willkürfrei davon ausgehen konnte, Motiv der Kündigung sei die Zahlweise gewesen, und dies, ohne auf die Angaben des Beschwerdegegners an der erstinstanzlichen Verhandlung abzustellen, erübrigen sich weitere Ausführungen zu den diesbezüglichen Vorbringen des Beschwerdeführers.

E. 2.7

Mit der Vorinstanz ist somit davon auszugehen, dass die Kündigung vom 15. März 2013 nicht rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR war.

E. 3

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die in Absatz 2 des gleichen Artikels erwähnten Umstände zu berücksichtigen.

Der Entscheid über die Erstreckung beruht auf richterlichem Ermessen. Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht an sich frei. Es übt dabei aber Zurückhaltung und schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Acht gelassen hat, die zwingend hätten beachtet werden müssen. Ausserdem greift das Bundesgericht in Ermessensentscheide ein, falls sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 135 III 121 E. 2 S. 123 f. mit Hinweisen).

E. 3.1

Die Vorinstanz erachtete den vom Vermieter geltend gemachten Eigenbedarf als bewiesen. Aus dem vorliegenden ärztlichen Attest ergebe sich, dass dessen 77-jährige Lebenspartnerin aus medizinischen Gründen auf eine kleinere Wohnung angewiesen sei. "Heute", das heisst im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids, komme eine Erstreckung umso weniger in

Betracht, als sich die gesundheitlichen Probleme der Lebenspartnerin gemäss einem von einem Chef- und einem Assistenzarzt des Kantonsspitals Glarus unterzeichneten Arztzeugnis vom 4. September 2014 weiter akzentuiert hätten. Der Eigenbedarf sei dabei auch in Bezug auf die hier in Frage stehende Wohnung ausgewiesen, da es sich bei dieser um eine kleine Parterrewohnung handle. Im Übrigen verwies sie auf die Erwägungen der Vorinstanz zur Interessenabwägung.

E. 3.2

Unbegründet ist der Einwand des Beschwerdeführers, die Vorinstanz hätte zur Beurteilung des Eigenbedarfs nicht auf die Verhältnisse im Zeitpunkt ihres Entscheids abstellen und namentlich auch nicht das Arztzeugnis vom 4. September 2014 berücksichtigen dürfen. Massgeblich sind, wie die Vorinstanz richtig erkannte, die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erstreckungsentscheids (Roger Weber, Basler Kommentar, 5. Aufl. 2011, N. 3c zu Art. 272 OR ; Raymond Bisang und andere, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl., 2008, N. 26 zu Art. 272 OR ; Peter Higi, Zürcher Kommentar, 1996, N. 169 zu Art. 272 OR). Es war daher auch prozessual zulässig, ein aktuelles Arztzeugnis einzureichen. Ein Verstoss gegen Art. 317 Abs. 1 ZPO , wie der Beschwerdeführer meint, liegt nicht vor. Die Vorinstanz ist sodann entgegen dem Beschwerdeführer keineswegs in Willkür verfallen, wenn sie gestützt auf die Arztzeugnisse den Eigenbedarf bejahte. Sie hat auch ausgeführt, weshalb sie die Wohnung angesichts der gesundheitlichen Probleme der betagten Lebenspartnerin als geeignet für den Eigenbedarf des Vermieters erachtet, nämlich weil es sich um eine Parterrewohnung handelt.

Offensichtlich unbegründet ist sodann die Rüge, Art. 272 Abs. 1 lit. d OR nenne nur den Eigenbedarf des Vermieters selber, naher Verwandter oder Verschwägerter, nicht aber Interessen weiterer Dritter wie der Lebenspartnerin. Lebt der Beschwerdegegner mit seiner Lebenspartnerin zusammen und möchte er daher mit ihr zusammen in eine kleinere, besser geeignete Wohnung umziehen, was die Vorinstanz in tatsächlicher Hinsicht festgestellt hat, handelt es sich um sein eigenes Interesse.

Soweit der Beschwerdeführer schliesslich geltend macht, es müsse eine neue Interessenabwägung stattfinden, da der Eigenbedarf entfalle, muss nicht weiter darauf eingegangen werden, nachdem die Vorinstanz den Eigenbedarf zu Recht bejaht hat. Es hat somit bei der Abweisung der Erstreckung durch die Vorinstanz sein Bewenden.

E. 4

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Damit wird das Gesuch um superprovisorische Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos.

Die Beschwerde war offensichtlich aussichtslos, weshalb auch das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Verfahren vor Bundesgericht abgewiesen wird. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG). Der Beschwerdegegner wurde nur eingeladen, zum (ersten) Gesuch um aufschiebende Wirkung Stellung zu nehmen. Entsprechend schuldet der Beschwerdeführer ihm nur eine reduzierte Entschädigung.

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