

SO_GERICHTE ZKBER.2016.51 vom 8. Mai 2015

SO Obergericht, 2015-05-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2016.51

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2016.51 du 8 mai 2015

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2016.51 del 8 maggio 2015

Erwägungen

E. 1

Am 5. Oktober 2010 schlossen A. ___ als Vermieter und B. ___ als Mieter einen Mietvertrag über die Geschäftsräume Büro/Gewerbe EG Mitte in der Liegenschaft an der [Strasse] in [Ort] (nachfolgend: Mietobjekt). Der Mietzins für das Mietobjekt wurde auf monatlich CHF 2■000.00 zuzüglich eines Akontobeitrags für Heiz- und Betriebskosten von CHF 350.00 festgelegt. Am 13. August 2014 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis per 28. Februar 2015. Die Kündigung wurde mit «Umbau» begründet.

2.1 Nachdem anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 18. November 2014 keine Einigung erzielt werden konnte, machte B. ___ (nachfolgend: Kläger) am 23. Dezember 2014 (Postaufgabe) gegen A. ___ (nachfolgend: Beklagter) beim Richteramt Olten-Gösgen eine Klage im vereinfachten Verfahren nach Art. 244 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) betreffend Kündigung anhängig. Mit Eingabe vom 29. Januar 2015 liess er um integrale unentgeltliche Rechtspflege ersuchen, welche ihm mit Präsidialverfügung vom 8. Mai 2015 gewährt wurde.

2.2 Am 8. Mai 2015 liess der Kläger, neu vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz, eine Klagebegründung einreichen mit den folgenden Rechtsbegehren:

1. Es sei die Kündigung vom 13. August 2014 per 28. Februar 2015 betreffend das Mietobjekt Ladenlokal «Büro/Gewerbe EG Mitte», [Strasse], [Ort], für ungültig zu erklären und aufzuheben.

2. Eventualiter sei das in Ziffer 1 genannte Mietverhältnis um die gesetzlich zulässige Höchstdauer zu erstrecken.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beklagten.

2.3 Mit Klageantwort vom 19. Juni 2015 liess der Beklagte auf Klageabweisung schliessen, u.K.u.E.F.

E. 2

Eventualiter sei das in Ziffer 1 genannte Mietverhältnis um die gesetzlich zulässige Höchstdauer zu erstrecken.

E. 2.3

Mit Klageantwort vom 19. Juni 2015 liess der Beklagte auf Klageabweisung schliessen, u.K.u.E.F.

E. 3

Am 3. Dezember 2015 fand vor der Amtsgerichtspräsidentin von Olten-Gösgen eine Verhandlung mit Partei- und Zeugenbefragung statt. Die Parteien bestätigten die bereits

schriftlich gestellten Rechtsbegehren. Gleichentags erliess die Amtsgerichtspräsidentin folgendes im Dispositiv eröffnete Urteil:

1. Die Kündigung des Mietverhältnisses für das Mietobjekt Ladenlokal «Büro/Gewerbe EG Mitte», [Strasse], [Ort], vom 13. August 2014 per 28. Februar 2015 wird aufgehoben.

2. Die Verfahrenskosten von total CHF 2'500.00 hat der Beklagte zu bezahlen.

3. Der Beklagte hat dem Kläger eine Parteientschädigung von CHF 6'649.55 (inkl. Auslagen und 8 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

4.1 Dagegen liess der Beklagte (von nun an: Berufungskläger) am 27. Juni 2016 beim Obergericht des Kantons Solothurn Berufung einreichen und um Abweisung der Klage, eventualiter um Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz ersuchen, u.K.u.E.F.

4.2 Das Gesuch des Klägers (von nun an: Berufungsbeklagter) vom 23. August 2016 um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wurde mit Präsidialverfügung vom 26. August 2016 bewilligt.

4.3 Mit Berufungsantwort vom 15. September 2016 liess der Berufungsbeklagte auf Abweisung der Berufung, eventualiter auf Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz, subeventualiter auf Erstreckung des Mietverhältnisses um die gesetzlich zulässige Höchstdauer ersuchen, u.K.u.E.F.

E. 3.1

Strittig und zu klären ist die Frage, ob die vom Berufungskläger am 13. August 2014 gegenüber dem Berufungsbeklagten ausgesprochene ordentliche Kündigung missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR ist.

E. 3.2

Der Berufungskläger bestreitet das Vorliegen einer missbräuchlichen Kündigung und bringt zusammengefasst und im Wesentlichen Folgendes vor: Obwohl keine gesetzliche Pflicht zur Begründung einer ordentlichen Kündigung bestehe, sei die Kündigung vom 13. August 2014 mit dem Vermerk «Umbau» begründet worden. Damit sei davon auszugehen, dass er bereits zum damaligen Zeitpunkt konkrete Umbaupläne gehabt habe. Schon damals hätten erste Planungsarbeiten stattgefunden und sei die Projektidee vorgelegen. Im Rahmen des vorinstanzlichen Beweisverfahrens habe er sehr konkrete Ausführungen gemacht, wonach in dieser Liegenschaft bereits diverse Umbau- und Sanierungsarbeiten stattgefunden hätten (Fassaden, Küchen in den darüber liegenden Wohnungen, Fenster, Radiatoren, Attikageschosse). Diese Darlegung einer etappenweisen Sanierung sei unbestritten geblieben und gelte daher als erstellt. Zutreffend sei, dass im Zeitpunkt des Aussprechens der Kündigung noch kein Baugesuch gestellt worden sei. Dies sei erst nach der Schlichtungsverhandlung erfolgt. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2014 sei dem Berufungsbeklagten das Sanierungskonzept sowie die zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Errichtungsbewilligung zugestellt worden. Das Bauprojekt sei von der Baudirektion Olten mit Entscheid vom 11. Dezember 2014 bewilligt worden. Den Urteilserwägungen lasse sich nicht entnehmen, in welchem Umfang und mit welchem Detaillierungsgrad die Umbaupläne im Zeitpunkt der Kündigung hätten vorliegen sollen. Das Vorliegen eines mittlerweile bewilligten Umbauprojekts sowie die vorherigen Sanierungsarbeiten an der betroffenen Liegenschaft würden zusätzlich belegen, dass der geltend gemachte Umbau den wahren Kündigungsgrund dargestellt habe. Der Grundriss der

gemieteten Räumlichkeiten werde massgeblich verändert. Die Umbaukosten würden mit rund CHF 100'000.00 beziffert. Es erfolge ein Durchbruch zum benachbarten Ladengeschäft. Es handle sich dabei nicht bloss um geringfügige Renovations- oder Umbauarbeiten, sondern um die Zusammenlegung zweier derzeit bestehender Ladengeschäfte mittels Wanddurchbruchs. Allein schon letzteres spreche gegen ein Verbleiben des Mieters in den gemieteten Räumlichkeiten. Da durch die Zusammenlegung zweier Geschäftsräume ein neues Objekt entstehen werde, sei auch nicht massgebend, ob der Berufungsbeklagte bereit gewesen wäre, die Räumlichkeiten während der Bauphase zu verlassen. Weshalb das schlecht laufende, kaum Umsatz generierende Geschäft des Berufungsbeklagten eine «unliebsame geschäftliche Konkurrenz» sein soll, sei nicht ersichtlich.

4.1 Wie bereits ausgeführt, verstösst die Kündigung wegen zukünftiger Sanierungsarbeiten nicht gegen Treu und Glauben, wenn der Verbleib des Mieters im Mietobjekt zu Komplikationen, zusätzlichen Kosten oder einer Verlängerung der Bauzeit führen kann. Ob dies der Fall ist, hängt von den geplanten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt voraus, dass der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, damit konkret beurteilt werden kann, ob die Anwesenheit des Mieters die Arbeiten beeinträchtigt. Deshalb hat das Bundesgericht entschieden, dass eine Kündigung wegen umfassender Sanierungsarbeiten gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, wenn es unmöglich ist, den Umfang der geplanten Arbeiten festzustellen und zu bestimmen, ob eine Räumung der Liegenschaft durch den Mieter notwendig ist (Urteile des BGer 4A_425/2009 vom 11. November 2009 E. 3.2.2; 4A_518/2010 vom 16. Dezember 2010 E. 2.4.2). Wenn es an genügend klaren Informationen fehlt, ist der Mieter nicht in der Lage, sich ein Bild von den Absichten des Vermieters zu machen, die seine Gegenwart während den geplanten Arbeiten verursachen würden. Er hat das Recht, vom Vermieter eine Begründung zu erhalten, die es ihm erlaubt, seine Chancen für eine erfolgreiche Kündigungsanfechtung abzuschätzen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.2.2).

4.2 Vorliegend ist die im Zeitpunkt der Kündigung am 13. August 2014 durch den Vermieter abgegebene Begründung «Umbau» kurz und sehr allgemein gehalten. Allein auf dieser Grundlage konnte sich der Mieter kaum vorstellen, welche Umbauarbeiten ihn genau betreffen und ob ein Auszug nötig ist. Mit dieser vom Vermieter gelieferten Begründung konnte sich der Mieter keine Vorstellung über das Bauvorhaben machen. Der Berufungskläger selbst führt aus, dass er (erst) im Rahmen des vorinstanzlichen Beweisverfahrens konkrete Ausführungen gemacht habe, wonach in dieser Liegenschaft bereits diverse Umbau- und Sanierungsarbeiten stattgefunden hätten. Die Vorderrichterin hat dazu zutreffend ausgeführt, dass allein der Umstand, dass bereits vor der Kündigung andere Umbauarbeiten stattgefunden hätten, keineswegs beweise, dass für die Umbauarbeiten, welche den Kläger betreffen, schon zum fraglichen Zeitpunkt konkrete Pläne vorgelegen hätten.

4.3 Die Vorderrichterin stellte sodann fest, dass der Beklagte keinerlei Pläne zum fraglichen Umbau habe vorlegen können, welche von einem Zeitpunkt vor dem Tag der Kündigung datieren würden. Der früheste Plan in den Akten, das Sanierungskonzept, datiere vom 14. November 2014. Aus diesem Konzept selbst gehe jedoch in keiner Weise hervor, dass im Vorfeld Planungsarbeiten vorgenommen worden wären und worin diese bestanden hätten. Das Baugesuch sei dann am 3. Dezember 2014 gefolgt. Gemäss diesem sei das Projekt erst

am 15. November 2014, d.h. offenbar im unmittelbaren Vorfeld der Schlichtungsverhandlung vom 18. November 2014 erfolgt. Am 8. Dezember 2014 sei die Errichtungsbewilligung des Amtes für Wirtschaft und Arbeit gefolgt. Die Vorinstanz schloss daraus, dass erst im November 2014 damit begonnen worden sei, konkrete Umbaupläne aufzusetzen. Aus diesen vollständig zutreffenden Erwägungen der Vorderrichterin ergibt sich, dass der Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung über kein einigermaßen ausgereiftes Projekt verfügt hat. Umstände, welche sich erst nach der Kündigung ereigneten, dürfen nicht (mehr) berücksichtigt werden (vgl. BGE 142 III 91 E. 3.2.2). Der Berufungskläger behauptet lediglich, dass im Zeitpunkt der Kündigung bereits ein konkretes Bauprojekt, erste Planungsarbeiten und die Projektidee bestanden hätten. Nichts deutet aber darauf hin, dass mehr als ein Wille des Berufungsklägers zum Umbau vorlag. Die generelle Absicht alleine, ein Gebäude umzubauen und zu renovieren, kann aber nicht entscheidend sein. Da der Vorinstanz über die blosser Behauptung des Berufungsklägers hinaus keinerlei Hinweise auf konkrete Umbaupläne vorgelegen sind, hat sie sich ■ entgegen der Auffassung des Berufungsklägers ■ auch nicht dazu äussern müssen, mit welchem Umfang und mit welchem Detaillierungsgrad die Umbaupläne im Zeitpunkt der Kündigung hätten vorliegen müssen. Aufgrund des Gesagten ist die Kündigung vom 13. August 2014 also zu früh erfolgt. Im Zeitpunkt der Kündigung lag kein Projekt vor, aufgrund dessen hinreichend konkret hätte beurteilt werden können, ob die Umbauarbeiten mit dem Verbleib des Berufungsbeklagten im Mietobjekt vereinbar gewesen wären. Die Rüge eines Verstosses gegen den Grundsatz von Treu und Glauben ist deshalb begründet. Entsprechend hat die Vorderrichterin die Kündigung vom 13. August 2014 zu Recht aufgehoben.

E. 5

Über die Berufung ist gestützt auf Art. 316 Abs. 1 ZPO ohne Durchführung einer Verhandlung aufgrund der Akten zu entscheiden. Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorderrichterin wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

1. Die Vorderrichterin erkannte auf Missbräuchlichkeit der Kündigung vom 13. August 2014. Sie erwog dazu zusammengefasst und im Wesentlichen, der beweisbelastete Beklagte habe im Zeitpunkt der Kündigung keine konkreten Umbaupläne vorgelegt, so dass damals die Beeinträchtigung durch die Anwesenheit des Mieters auf die Umbauarbeiten nicht habe abgeschätzt werden können. Selbst wenn im Zeitpunkt der Kündigung bereits eine genügend konkrete Planung vorgelegen hätte, sei zu bezweifeln, ob die Anwesenheit des Klägers die Umbauarbeiten erheblich gestört hätte. Dies deshalb, weil der Beklagte selbst zu Protokoll gegeben habe, dass er mit dem Nachbarn des Klägers noch nicht über den Umbau gesprochen habe. Von einer Zusammenlegung des Ladenlokals des Klägers mit dem benachbarten Laden, wären aber beide Läden gleichermassen betroffen. Wenn aber die Anwesenheit des Nachbarn diese Arbeiten nicht erheblich gestört und dieser seinen Laden nicht hätte verlassen müssen, leuchte nicht ein, weshalb die Anwesenheit des Klägers die Arbeiten beeinträchtigt hätte. Auch gemäss dem Treuhänder des Klägers habe im November 2014 keiner der übrigen Mieter etwas von einem Umbau der Ladenlokale gewusst. Für die vergleichsweise einfachen Arbeiten hätte der Kläger im Mietobjekt bleiben können, ohne massgeblich beeinträchtigt zu werden. Es ergebe sich gesamthaft das Bild, dass der Beklagte bereits in der Vergangenheit mehrere Male Probleme mit dem

Kläger gehabt habe. Aufgrund einer Konkurrenzsituation würden offenbar auch grosse Differenzen zwischen dem Kläger und der Partnerin des Beklagten bestehen. Dass es auch Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien bezüglich der Höhe der Nebenkostenabrechnung gegeben habe, sei wahrscheinlich. Vor diesem Hintergrund müsse angenommen werden, dass der Beklagte die Sanierungsarbeiten lediglich als Vorwand benutzt habe, um sich des Klägers als in seinen Augen eher schwierigen Mieter zu entledigen.

2. Bei der vom Berufungskläger ausgesprochenen Kündigung handelt es sich um eine ordentliche Kündigung im Sinne von Art. 266c des Schweizerischen Obligationenrechts (OR, SR 220). Eine ordentliche Kündigung des Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). 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; vgl. auch Art. 271a OR). Es obliegt dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. 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. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 140 III 496 E. 4.1; 138 III 59 E. 2.1, je mit Hinweisen). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung verstösst eine Kündigung des Mietverhältnisses im Hinblick auf umfassende Umbau- oder Sanierungsarbeiten, die eine Weiterbenutzung des Mietobjekts erheblich einschränken, nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Ohne schützenswerten Grund wäre eine Kündigung des Vermieters demgegenüber, wenn die Vornahme der geplanten Arbeiten durch das Verbleiben des Mieters im Mietobjekt nicht oder nur unerheblich erschwert oder verzögert würde (BGE 140 III 496 E. 4.1; 135 III 112 E. 4.2). Die Gültigkeit der Kündigung setzt nicht voraus, dass der Vermieter bereits die nötigen Bewilligungen erhalten oder die hierzu erforderlichen Dokumente hinterlegt hat (BGE 140 III 496 E. 4.1 mit Hinweisen). Die Beurteilung, ob der Verbleib des Mieters im Mietobjekt geeignet wäre, (bautechnische und organisatorische) Erschwerungen, zusätzliche Kosten oder eine Verzögerung der Bauarbeiten nach sich zu ziehen, hängt von den ins Auge gefassten Arbeiten ab. Die Gültigkeit der Kündigung setzt somit voraus, dass der Vermieter im Zeitpunkt der Kündigung des Mietverhältnisses über ein genügend ausgereiftes und ausgearbeitetes Projekt verfügt, aufgrund dessen der Mieter abzuschätzen vermag, ob die geplanten Arbeiten eine Räumung des Mietobjekts erforderlich machen. Fehlt es an hinreichend genauen Auskünften, ist der Mieter nicht in der Lage, den Realitätsbezug des Projekts und die Belastung einzuschätzen, die seine Anwesenheit für die Durchführung der beabsichtigten Arbeiten zur Folge haben würde (vgl. zum Ganzen BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.2.2 mit Hinweisen).

E. 5.1

Aufgrund der Erwägungen erweist sich die Berufung als unbegründet, sie ist abzuweisen.

E. 5.2

Bei diesem Verfahrensausgang hat der Berufungskläger die Kosten des Verfahrens vor Obergericht in der Höhe von CHF 3■500.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Zudem hat der Berufungskläger dem Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung zu entrichten. Diese wird antragsgemäss auf CHF 2■494.60 (inkl. Auslagen und MwSt.) festgesetzt. Für einen Betrag von CHF 1■633.85 besteht während zweier Jahre eine Ausfallhaftung des Staates. Vorbehalten bleibt der Rückforderungsanspruch des Staates während zehn Jahren sowie der Nachzahlungsanspruch der unentgeltlichen Rechtsbeiständin im Umfang von CHF 860.75 (Differenz zum vollen Honorar), sobald der Berufungsbeklagte zur Nachzahlung in der Lage ist (Art. 123 ZPO).

Demnach widerkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.

2. A. ___ hat die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 3■500.00 zu bezahlen. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3. A. ___ hat B. ___ für das obergerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung von CHF 2■494.60 zu bezahlen. Für einen Betrag von CHF 1■633.85 besteht während zweier Jahre eine Ausfallhaftung des Staates. Vorbehalten bleibt der Rückforderungsanspruch des Staates während zehn Jahren sowie der Nachzahlungsanspruch der unentgeltlichen Rechtsbeiständin im Umfang von CHF 860.75 (Differenz zum vollen Honorar), sobald B. ___ zur Nachzahlung in der Lage ist (Art. 123 ZPO).

Rechtsmittel: Der Streitwert beträgt mehr als CHF 15■000.00.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Frey

Die Gerichtsschreiberin

Kofmel

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