

Tribunal fédéral - 4A_212/2018
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 22 mai 2018

Résiliation ; procédure ;
bail commercial

Qualité de partie au bail
lorsque le bailleur n'est pas
propriétaire ; incidence sur
la recevabilité de l'action

Art. 59 al. 2 lit. a, 60 CPC ;
261 CO



La question de savoir **si la partie qui introduit l'action en constat de la validité du congé** après s'être opposée à une proposition de jugement est ou non la partie bailleuse au contrat de bail litigieux ne porte pas sur une condition de recevabilité – qui doit être examinée d'office par le juge –, mais relève de la **légitimation active** et donc du **bien-fondé de la prétention** ; le **bailleur** n'est **pas nécessairement le propriétaire** de l'objet loué ; en l'espèce, le bail a été conclu entre les parties au présent litige ; la bailleuse n'a jamais été mentionnée comme propriétaire au Registre foncier ; le fait que la propriété ait été transférée à un nouvel acquéreur en juillet 2017 n'a donc aucune incidence, en particulier l'art. 261 CO ne s'applique pas, puisque ce n'est pas la bailleuse qui a aliéné le bien ; en outre, la locataire ne démontre pas de quelle manière le bail aurait passé à un autre bailleur (consid. 2).

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiber Leemann.

Verfahrensbeteiligte
A.,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Reto Ziegler,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mietvertrag,

Beschwerde gegen den Beschluss und das Urteil
des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 1. März 2018 (NG170014-O/U).

Sachverhalt:

A.
Mit Mietvertrag vom 9. September 2004 mietete A. (Mieterin, Beklagte, Beschwerdeführerin) ab dem 1. Oktober 2004 das Ladenlokal im Erdgeschoss an der Strasse X. in U. von der B. AG (Vermieterin, Klägerin, Beschwerdegegnerin), einer in der Immobilienbewirtschaftung und im Immobilienhandel tätigen Gesellschaft.

Das Mietobjekt befindet sich an sehr guter Passantenlage zwischen dem Bahnhof C. und der Brücke D., rund 500 Meter von E. entfernt. Gemäss der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vom 7.

September 2004 wäre das Lokal als "Fashion-Galerie" zu nutzen gewesen, die Mieterin betrieb darin jedoch von Mietbeginn an einen Takeaway und Getränk Laden. Ob sie dafür im Oktober 2014 vom damaligen Verwalter der Vermieterin eine mündliche Zustimmung erhalten hatte, ist umstritten; klar ist hingegen, dass die Vermieterin die Mieterin über Jahre hinweg wiederholt schriftlich darauf hinwies, dass sie mit der aktuellen Nutzung des Mietobjekts nicht einverstanden sei, wobei damit verbunden zumeist auch Kündigungsandrohungen ergingen.

Im Verlaufe des Mietverhältnisses kam es - insbesondere ab dem Jahre 2012 - zu Unstimmigkeiten zwischen der Mieterin und weiteren Mietern der Liegenschaft. So beschwerte sich insbesondere der Inhaber des benachbarten Whiskey-Geschäfts bei der Vermieterin, weil die Mieterin auch Whiskey verkaufe und ihn damit konkurrenzieren, ferner weil im Keller durch sie verursachte Unordnung bestehe und schliesslich weil rund um das Lokal der Mieterin die Abfallbelastung hoch sei.

Im Frühjahr 2016 traten die Parteien in Verhandlungen, um ihre Differenzen zu regeln. Mit Schreiben vom 15. Januar 2016 unterbreitete die Vermieterin der Mieterin einen Entwurf eines neuen Vertrags. Dieser sah vor, der Mieterin den Verkauf von Spirituosen (ausgenommen Single Malt Whiskey ab 12-jährig), Süssgetränken/alkoholfreien Getränken und Tabakwaren zu erlauben, den Betrieb eines Takeaways aber zu untersagen. Sodann war eine Verpflichtung enthalten, sich an Öffnungszeiten von Montag bis Samstag jeweils 8.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu halten. Schliesslich wäre der Vertrag bis am 30. November 2020 befristet gewesen mit einer Option auf Verlängerung. Die Vermieterin sah diesen Entwurf als Basis für die Verhandlungen, die Mieterin lehnte den Vorschlag jedoch mit Schreiben vom 23. Januar 2016 und vom 14. März 2016 vollumfänglich ab und beharrte auf dem geltenden Vertrag und der von ihr ausgeübten Nutzung.

Nach Angaben der Vermieterin, die von der Mieterin bestritten werden, fragte im Frühling 2016 der Mieter des Business-Kleiderladens im Erdgeschoss neben der Mieterin, ob die Möglichkeit zur raschen und langfristigen Anmietung zusätzlicher Fläche für ein Änderungs-Atelier bestehe.

Am 9. Juni 2016 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit amtlich genehmigtem Formular ohne Angabe von Gründen per 31. März 2017. Auf Verlangen der Mieterin gab sie mit Schreiben vom 29. Juni 2016 vier Gründe für diesen Entscheid an: "Änderung des Verwendungszweckes", "Nichteinhaltung des vertraglich vereinbarten Verwendungszweckes", "Nichteinhaltung der orts- und branchenüblichen Öffnungszeiten" und "Mietobjekt wird an einen Mitmieter vermietet zwecks Vergrösserung dessen Verkaufsfläche".

B.

B.a. Die Mieterin forcht die Kündigung mit Schlichtungsgesuch vom 5. Juli 2016 bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Nachdem an der Schlichtungsverhandlung vom 13. September 2016 keine Einigung erzielt werden können und der von der Schlichtungsbehörde am selben Tag erlassene Urteilstvorschlag, der die Kündigung für ungültig erklärt hatte, von der Vermieterin abgelehnt worden war, stellte die Schlichtungsbehörde der Vermieterin mit Beschluss vom 25. Oktober 2016 die Klagebewilligung aus.

Die Vermieterin erhob daraufhin mit Eingabe vom 28. November 2016 beim Mietgericht Zürich Klage mit dem Rechtsbegehren, es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 9. Juni 2016 gültig sei; zudem sei keine 6 Monate übersteigende definitive Erstreckung zu gewähren, sondern das Mietverhältnis nur einmalig und definitiv bis 30. September 2017 zu erstrecken.

Das Mietgericht Zürich hiess die Klage mit Urteil vom 26. Juni 2017 gut, es stellte fest, dass die Kündigung vom 9. Juni 2016 gültig sei und erstreckte das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 30. September 2017.

B.b. Gegen diesen Entscheid erhob die Mieterin mit Eingabe vom 24. Juli 2017 beim Obergericht des Kantons Zürich Berufung. Mit in englischer Sprache verfasster Eingabe vom 23. November 2017 reichte sie sodann unaufgefordert weitere Unterlagen ein.

Mit Beschluss und Urteil vom 1. März 2018 wies das Obergericht die Berufung ab und bestätigte das Urteil des Mietgerichts vom 26. Juni 2017.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Mieterin dem Bundesgericht, es seien die "Urteile des Obergerichts vom 1. März 2018 und allenfalls des Mietgerichts vom 26. Juni 2017 wegen fehlendem schutzwürdigen Interesse und fehlender Aktivlegitimation der B. AG als nichtig zu erklären" (Antrags-Ziffer 1). Eventualiter sei das Urteil des Obergerichts vom 1. März 2018 in Gutheissung der Beschwerde wegen fehlenden schutzwürdigen Interesses und fehlender Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin aufzuheben (Antrags-Ziffer 2). Die Kündigung vom 10. Juni 2016 sei als nichtig zu erklären (Antrags-Ziffer 3). Eventualiter sei die Kündigung als missbräuchlich zu erklären, subeventualiter sei das Mietverhältnis gestützt auf Art. 272 OR zu erstrecken (Antrags-Ziffer 4). Zudem seien die ihr auferlegten Gerichts- und Parteikosten der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen oder es sei von Kosten abzusehen (Antrags-Ziffer 5).

Mit Eingabe vom 19. April 2018 beantragte die Beschwerdeführerin die unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Beschwerdeverfahren.

Auf die Einholung von Vernehmlassungen wurde verzichtet.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 141 III 395 E. 2.1).

1.1. Die Beschwerde richtet sich gegen den Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts, das in einer Zivilsache (Art. 72 BGG) als Rechtsmittelinstanz entschieden (Art. 75 BGG) und die Anträge der Beschwerdeführerin abgewiesen hat (Art. 76 BGG). Der Streitwert in der vorliegenden mietrechtlichen Streitigkeit (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) ist erreicht und die Beschwerdefrist (Art. 100 BGG) ist eingehalten.

Unbeachtlich sind die Ausführungen in der Beschwerde, soweit sie sich gegen den erstinstanzlichen Entscheid richten. Die Beschwerde ist nur gegen den letztinstanzlichen Entscheid zulässig (Art. 75 Abs. 1 BGG).

Da im Übrigen die Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist - unter Vorbehalt zulässiger Anträge (Art. 42 Abs. 1 BGG) und einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - auf die Beschwerde einzutreten.

1.2. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es ist somit 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 oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind; es ist jedenfalls nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 115 E. 2 S. 116; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). 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). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 S. 368 mit Verweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4 S. 44).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine

Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen 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). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten reicht nicht aus.

1.3. 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 143 IV 241 E. 2.3.1; 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 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 S. 266 mit Hinweisen). 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 S. 18 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 S. 90).

1.4. Die Beschwerdeführerin formuliert hinsichtlich der Verfahrenskosten im kantonalen Verfahren separate Rechtsbegehren (Antrags-Ziffer 5). Aus ihrer Beschwerdebegründung, der sich keine Rüge der bundesrechtswidrigen Festsetzung der Prozesskosten entnehmen lässt, ergibt sich jedoch, dass sie den vorinstanzlichen Kostenentscheid nicht gesondert, d.h. unabhängig vom Ausgang in der Hauptsache, anfechten will.

2.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die Beschwerdegegnerin sei entgegen dem angefochtenen Entscheid weder im Zeitpunkt der Kündigung noch der Klageerhebung "Eigentümerin und damit Vermieterin der prozessrelevanten Liegenschaft gewesen", weshalb sie weder ein schutzwürdiges Interesse an der Klage gehabt habe noch aktivlegitimiert gewesen sei.

2.1. Ihr kann nicht gefolgt werden, wenn sie vorbringt, die Vorinstanz hätte von Amtes wegen Einblick ins Grundbuch nehmen und im Hinblick auf die Prozessvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO) die Eigentumsverhältnisse an der Liegenschaft abklären müssen, in denen sich die gemieteten Räumlichkeiten befinden. Die Beschwerdeführerin hat die von der Beschwerdegegnerin am 9. Juni 2016 ausgesprochene Kündigung des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietverhältnisses bei der Schlichtungsbehörde angefochten. Nachdem diese den Parteien einen Urteilsvorschlag unterbreitet hatte, der die Kündigung für ungültig erklärte, konnte der Beschwerdegegnerin ein schutzwürdiges Interesse an der Klage nicht abgesprochen werden, hätte der Urteilsvorschlag doch sonst nach Art. 211 Abs. 3 ZPO als anerkannt gegolten und die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheids gehabt.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin konnte der Beschwerdegegnerin ein schutzwürdiges Interesse an der Klage nicht mit dem Einwand angesprochen werden, sie sei in Tat und Wahrheit gar nicht Vermieterin gewesen. Die Vorbringen zur Vermieterstellung der Beschwerdegegnerin betreffen nicht die - von Amtes wegen zu prüfende (Art. 60 ZPO) - Prozessvoraussetzung nach Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO, sondern die Aktivlegitimation und damit die materielle Begründetheit des eingeklagten Anspruchs (Urteil 4A_35/2008 vom 13. Juni 2008 E. 2.3). Entsprechend erübrigte sich

eine amtswegige Tatsachenforschung, wie sie von der Beschwerdeführerin unter Berufung auf Art. 60 ZPO und das Urteil 4A_229/2017 vom 7. Dezember 2017 gefordert wird, und es braucht auf die Ausführungen in der Beschwerdeschrift zur Zulässigkeit von Noven im Berufungsverfahren nicht eingegangen zu werden. Entgegen der in der Beschwerde vertretenen Ansicht ist der Vorinstanz keine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen, indem sie die Prozessvoraussetzungen als erfüllt erachtete. Von nichtigen Entscheiden kann keine Rede sein.

2.2. Die Beschwerdeführerin bringt im Zusammenhang mit der von ihr bestrittenen Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin vor Bundesgericht nunmehr vor, die Beschwerdegegnerin sei seit 2013, spätestens ab dem 12. Juli 2017, nicht Vermieterin gewesen, weshalb sie eine Kündigung gar nicht habe wirksam aussprechen können und sie zur Klage nicht aktivlegitimiert sei. Sie stützt sich in tatsächlicher Hinsicht insbesondere auf einen Grundbuchauszug, aus dem unter anderem hervorgeht, dass seit dem Jahre 2013 bis zum 12. Juli 2017 die F. AG Alleineigentümerin der fraglichen Liegenschaft gewesen sei und nicht die Beschwerdegegnerin, wobei sie unter anderem eine Sachverhaltsrüge nach Art. 97 Abs. 1 BGG erhebt und zudem geltend macht, es handle sich bei ihren Vorbringen um zulässige Noven (Art. 99 Abs. 1 BGG) bzw. um notorische Tatsachen (Art. 151 ZPO).

Der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden, selbst wenn auf die von der Vorinstanz als unzulässige Noven unberücksichtigt gelassenen Unterlagen abgestellt würde. **Bei Mietverträgen ist zu beachten, dass die Rechtsstellung der Vermieterin deren Eigentum an der Mietsache nicht voraussetzt** (Urteile 4A_35/2008 vom 13. Juni 2008 E. 2.3; 4C.245/1993 vom 19. April 1994 E. 5b). **Der fragliche Mietvertrag vom 9. September 2004 wurde** nach den - für das Bundesgericht verbindlichen (Art. 105 Abs. 1 BGG) - Sachverhaltsfeststellungen **im angefochtenen Entscheid zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin abgeschlossen. Aus dem eingereichten Grundbuchauszug vom 10. April 2018 ergibt sich abgesehen von der Eigentumsübertragung von der F. AG an die G. AG vom 12. Juli 2017, dass die Beschwerdegegnerin weder im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags vom 9. September 2004 noch später Eigentümerin der fraglichen Liegenschaft war. Ein gesetzlicher Vertragsübergang nach Massgabe von Art. 261 OR scheidet deshalb aus, weil die Mietsache nicht durch den Vermieter veräussert wurde** (Urteil 4C.245/1993 vom 19. April 1994 E. 5a). **Einen rechtsgeschäftlichen Eintritt der Erwerberin in den zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag behauptet auch die Beschwerdeführerin nicht** (vgl. Urteile 4A_35/2008 vom 13. Juni 2008 E. 2.4/2.5; 4C.245/1993 vom 19. April 1994 E. 5a). **Im Gegenteil legt sie in keiner Weise dar, auf welche Weise der Mietvertrag von der Beschwerdegegnerin auf eine andere Vermieterin übergegangen sein soll, womit sie die gesetzlichen Anforderungen an eine hinreichende Beschwerdebegründung verfehlt.**

Entsprechend stossen die Vorbringen ins Leere, die Beschwerdegegnerin sei weder im Zeitpunkt der Kündigung noch der Klage Vermieterin der fraglichen Liegenschaft gewesen, weshalb die von ihr ausgesprochene Kündigung nichtig sei und ihr die Aktivlegitimation fehle.

3.

Hinsichtlich der von der Vorinstanz verneinten Missbräuchlichkeit der Kündigung beruft sich die Beschwerdeführerin auf verschiedene Sachverhaltselemente, die sich dem angefochtenen Entscheid nicht entnehmen lassen. Sie bringt zwar vor, die Vorinstanz habe das Novenrecht in verschiedener Hinsicht falsch angewendet, vermag jedoch mit ihren Ausführungen nicht aufzuzeigen, dass der angefochtene Entscheid im Ergebnis bundesrechtswidrig wäre. Insbesondere verkennt sie mit ihren Vorbringen, dass die Vorinstanz ihre Behauptung, die Vermieterin habe sich lediglich darum gegen die Nutzung als Kiosk gewendet, um mit der Mieterin einen günstigeren Vertrag abzuschliessen, in einer selbstständigen Eventualbegründung als unzutreffend erachtet hat. Damit stossen die novenrechtlichen Ausführungen in der Beschwerde ins Leere. Abgesehen davon vermag sie nicht mit Aktenhinweisen aufzuzeigen, entgegen den vorinstanzlichen Feststellungen bereits vor der Erstinstanz, und nicht bloss im Schlichtungsverfahren, entsprechende Behauptungen aufgestellt zu haben.

Insgesamt vermag die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen nicht aufzuzeigen, dass die Vorinstanz eine nach Art. 271 f. OR missbräuchliche Kündigung zu Unrecht verneint hätte. Im Übrigen verlangt sie zwar subeventualiter eine weitergehende Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272 ff. OR), geht jedoch mit keinem Wort auf die entsprechenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid ein.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren kann nicht entsprochen werden, da die Beschwerde nach dem Gesagten von vornherein als aussichtslos erscheint (Art. 64 Abs. 1 BGG; BGE 139 III 475 E. 2.2; 138 III 217 E. 2.2.4; je mit Hinweisen). Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 22. Mai 2018

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Leemann