

Congé annulable donné par
le bailleur ayant largement
succombé ; absence de
besoin urgent ou de justes
motifs

Art. 271a al. 1 let. e, 271a
al. 3 let. a et e CO

Annulation du congé. Congé examiné survenu avant l'échéance du délai de protection. Précisions relatives au fait que le **bailleur doit succomber dans une large mesure** selon l'art. 271a al. 1 let. e ch. 1 CO.

Déterminer si le bailleur a succombé dans une large mesure ne peut pas, selon la doctrine, reposer uniquement sur le pourcentage du montant des conclusions pour lesquelles le bailleur n'a pas obtenu gain de cause, mais **doit tenir compte de l'importance objective et subjective du litige concret, du comportement des parties avant la procédure et de leurs possibilités d'évaluer l'issue du procès** (c. 3.3).

En l'espèce, la **question centrale** de la procédure judiciaire précédente concernait l'existence du contrat de bail et non les éventuelles créances en dommages-intérêts en découlant. Une **comparaison purement quantitative** entre, d'une part, les conclusions pour lesquelles le bailleur a obtenu gain de cause ou a succombé et, d'autre part, la valeur litigieuse totale n'est donc **pas pertinente**. L'existence du contrat de bail ayant été admise dans la procédure judiciaire précédente, le bailleur a **succombé dans une large mesure** (c. 3.4). Le **caractère abusif du congé** est admis, le bailleur n'ayant pas pu établir un besoin urgent ou de justes motifs (c. 3.5).

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Corboz,
Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch,
Bundesrichter Kolly,
Bundesrichterin Kiss,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte
X. Club,
Beschwerdeführer,

gegen

Y. AG,
vertreten durch Advokat Daniel Levy,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mietvertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivil- und Strafrecht,
vom 15. Juni 2010.
Sachverhalt:

A.

Über die Frage, ob zwischen dem X. Club (Beschwerdeführer) als Mieter und der Y. AG (Beschwerdegegnerin) als Vermieterin ein Mietvertrag über das vormals vom "Z. Club" gemietete Vereinslokal an der A.strasse in B. zustande kam, führten die Parteien vor den zuständigen basellandschaftlichen Gerichten einen Rechtsstreit. Das Kantonsgericht Basel-Landschaft nahm an, der Beschwerdeführer sei - zumindest faktisch - Mieter der betreffenden Räumlichkeiten der Beschwerdegegnerin und verpflichtete diese mit Urteil vom 27. März 2007, dem Beschwerdeführer umgehend Zugang zu den von ihm gemieteten Räumlichkeiten zu gewähren. Das hierauf mit der Sache befasste Bundesgericht kam zum Ergebnis, unter den Parteien habe ein gültiges Mietvertragsverhältnis bestanden, zumal namentlich die Beschwerdegegnerin nachträglich auf die ursprünglich vorgesehene Mitunterzeichnung durch den "Z. Club" des von ihr vorbereiteten und von ihr und dem Beschwerdeführer unterzeichneten Mietvertragsformulars verzichtet hatte. Das Bundesgericht wies daher die von der Beschwerdegegnerin erhobene Beschwerde am 21. August 2007 ab, soweit es darauf eintrat (Urteil des Bundesgerichts 4A_207/2007).

B.

Am 18. Oktober 2007 kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis per 30. April 2008. Auf Gesuch des Beschwerdeführers hob die Schlichtungsstelle für Mietangelegenheiten des Kantons Basel-Landschaft die Kündigung am 10. Januar 2008 auf und stellte im Übrigen fest, es sei keine Einigung zwischen den Parteien zustande gekommen. Die Beschwerdegegnerin gelangte rechtzeitig mit Eingabe vom 8. Februar 2008 an das Bezirksgericht Liestal und ersuchte um Feststellung der Gültigkeit der von ihr am 18. Oktober 2007 ausgesprochenen Kündigung. Der Beschwerdeführer sei anzuweisen, das von ihm gemietete Vereinslokal bis spätestens 30. April 2008 zu räumen. Der Beschwerdeführer erhob Widerklage und verlangte, ihm sei unverzüglich Zutritt zum Vereinslokal zu gewähren und die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihm für den ihm von der Beschwerdegegnerin am 20. September 2004 vorsätzlich verursachten Schaden Ersatz und Genugtuung zu leisten. Der Bezirksgerichtspräsident hiess die Klage am 25. August 2009 in entsprechender Aufhebung des Entscheids der Schlichtungsstelle vom 10. Januar 2008 gut, erklärte die Kündigung vom 18. Oktober 2007 per 30. April 2008 für rechtsgültig und trat auf die Widerklage nicht ein. Die vom Beschwerdeführer gegen dieses Urteil eingereichte Appellation wies das Obergericht des Kantons Basel-Landschaft am 15. Juni 2010 ab, und es bestätigte das Urteil des Bezirksgerichtspräsidiums Liestal.

C.

Der Beschwerdeführer beantragt dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen die Aufhebung des Urteils des Kantonsgerichts Basel-Landschaft und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Neubeurteilung. Eventuell seien die Urteile des Kantons- und des Bezirksgerichts wie auch die Kündigung vom 18. Oktober 2007 aufzuheben, und es sei auf die Widerklage einzutreten. Die Beschwerdegegnerin schliesst auf vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz stellt in ihrer Vernehmlassung den Antrag auf Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen:

1.

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde in Zivilsachen nur zulässig, wenn - in mietrechtlichen Fällen - der Streitwert mindestens 15'000 Franken beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Ist die Gültigkeit einer Kündigung umstritten, so entspricht der Streitwert dem Mietzins, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem strittigen Kündigungstermin. Die streitige Mietdauer liegt dabei nicht unter drei Jahren, weil Art. 271a Abs. 1 lit. e OR für diesen Zeitraum eine Kündigungssperre eintreten lässt (BGE 111 II 384 E. 1 S. 386 mit Hinweisen; Urteil 4A_516/2007 vom 6. März 2008 E. 1.1, nicht publ. in: BGE 134 III 300). Der

Beschwerdeführer führt aus, der monatliche Nettomietzins betrage Fr. 2'600.--, was die Beschwerdegegnerin nicht bestreitet. Die Streitwertgrenze wird somit klar erreicht.

2.

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Soweit das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 106 BGG), ist zwar eine ausdrückliche Nennung bestimmter Gesetzesartikel nicht erforderlich, falls aus den Vorbringen hervorgeht, gegen welche Regeln des Bundesrechts die Vorinstanz verstossen haben soll. Unerlässlich ist aber, dass auf die Begründung des angefochtenen Urteils eingegangen und im Einzelnen dargetan wird, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll (BGE 134 V 53 E. 3.3 S. 60; 133 IV 286 E. 1.4; vgl. BGE 121 III 397 E. 2a S. 400). Das Bundesgericht ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 133 III 545 E. 2.2 S. 550; 133 II 249 E. 1.4.1 S. 254; je mit Hinweis). Unbeachtlich sind bloss Verweise auf die Akten; inwiefern das angefochtene Urteil Recht verletzt, ist in der Rechtsschrift selbst darzulegen (vgl. BGE 126 III 198 E. 1d S. 201 mit Hinweis). Beruht der angefochtene Entscheid auf mehreren selbständigen alternativen Begründungen, so ist für jede einzelne darzutun, weshalb sie Recht verletzt. Soweit nicht beanstandete Begründungen das angefochtene Urteil selbständig stützen, fehlt das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der gehörig begründeten Rügen (BGE 133 IV 119 E. 6.3 S. 120 f.; vgl. auch BGE 132 III 555 E. 3.2 S. 560). Soweit die Vorbringen in der Beschwerde diese Anforderungen nicht erfüllen, bleiben sie ausser Acht.

3.

3.1 Die Vorinstanz stellt fest, die Kündigung sei innerhalb der dreijährigen Frist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR erfolgt. Sie ist jedoch der Auffassung, die Beschwerdegegnerin sei in dem mit Bundesgerichtsurteil vom 21. August 2007 abgeschlossenen Verfahren nicht "zu einem erheblichen Teil" unterlegen. Kantons- und Bundesgericht hätten festgehalten, dass zwischen den Parteien ein faktisches Mietverhältnis bestehe und daher die Vermieterin dem Mieter unverzüglich Zugang zu den Mieträumlichkeiten zu gewähren habe. Hingegen sei dem Antrag des Beschwerdeführers auf Feststellung, dass das Mietverhältnis ausschliesslich nach Massgabe des Mietvertrages vom 24. Oktober 2003 zustande gekommen sei, nicht entsprochen worden, und der Beschwerdeführer sei "mit seinen diversen und weitreichenden Forderungsbegehren" nicht durchgedrungen.

3.2 Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, das Bundesgerichtsurteil vom 21. August 2007 zeige eindeutig, dass die Beschwerdegegnerin zu einem erheblichen Teil unterlegen sei, weshalb die dreijährige Sperrfrist zum Tragen kommen müsse. Die Beschwerdegegnerin sei mit ihrem Hauptargument, dass kein Mietverhältnis vorliege, nicht durchgedrungen. Das Bundesgericht habe festgehalten, dass ein gültiges Mietverhältnis im Sinne des schriftlichen Vertrages vom 24. Oktober 2003 zwischen den Parteien bestehe.

3.3 Die Kündigung durch den Vermieter ist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR anfechtbar, wenn sie vor Ablauf von drei Jahren seit Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, in dem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist. Damit statuiert das Gesetz eine **unwiderlegbare Vermutung**, dass eine **Kündigung** unter den erwähnten Voraussetzungen **gleich wie eine Rachekündigung** missbräuchlich ist, und gewährt damit dem Mieter einen **zeitlichen Kündigungsschutz**. Der Mieter soll nicht um die Früchte seines berechtigten Vorgehens gegen den Vermieter gebracht werden (RAYMOND BISANG UND ANDERE, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, N. 39 f. zu Art. 271a OR). **An das "Unterliegen des Vermieters zu einem erheblichen Teil" dürfen nicht allzu strenge Anforderungen gestellt werden.** In der Lehre wird bei einem Unterliegen mit einem Drittel bis zu einem Viertel die Bedingung als erfüllt betrachtet. Zu vergleichen sind die prozessual massgeblichen Anträge der Vermieterschaft und der Entscheid, wobei das Unterliegen der

Vermieterschaft nicht einfach prozentual bewertet werden kann. Ins Gewicht fallen **vielmehr die objektive oder subjektive Erheblichkeit des Streitgegenstandes im Einzelfall, das vorprozessuale Verhalten der Parteien und deren Möglichkeit zur Abschätzung der Prozessaussichten**. Das Obsiegen des Mieters darf aber nicht bloss marginal sein (WEBER, in: Basler Kommentar, 4. Aufl. 2007, N. 25 zu Art. 271a OR mit Hinweisen; LCHAT UND ANDERE, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl. 2009, S. 622).

3.4 Streitgegenstand des früheren Verfahrens bildete zur Hauptsache die Frage, ob die Beschwerdegegnerin mit dem Beschwerdeführer in einem Mietvertrag über die umstrittenen Räumlichkeiten verbunden war oder nicht, welche Rechtsfrage das Bundesgericht entgegen dem Antrag der Beschwerdegegnerin bejahte. Die Modalitäten des Vertrages, der dem Beschwerdeführer das entgeltliche Recht zur Nutzung des Vereinslokals einräumt, sind im Vergleich zur Grundsatzfrage nach dem Bestand einer Mietvertragsbeziehung von untergeordneter Bedeutung. Immerhin hat das Bundesgericht das Zustandekommen eines Mietvertrages aufgrund des Parteiverhaltens bejaht und ist damit nicht lediglich von einem "faktischen Vertragsverhältnis" ausgegangen, wie die Vorinstanz annimmt. Weshalb die vom Beschwerdeführer zusätzlich gestellten, von der Vorinstanz nicht bezifferten Schadenersatzbegehren ein derartiges Übergewicht erlangen sollen, dass das Obsiegen des Beschwerdeführers in der **Kernfrage des Prozesses, jener nach dem Bestand des Mietverhältnisses**, sowie der vom Beschwerdeführer erstrittene Zugang zu den Räumlichkeiten zur Unerheblichkeit degradiert werden soll, geht aus dem angefochtenen Urteil nicht hervor und ist nicht ersichtlich. Auch wenn die Beschwerdegegnerin "nur" diesbezüglich unterlag, mit ihren Anträgen hinsichtlich der weiteren Forderungen des Beschwerdeführers dagegen obsiegte, ändert dies nichts daran, dass die Thematik "Vertrag oder kein Vertrag" den wesentlichen Streitgegenstand darstellte. Zu beachten ist dabei auch, dass der Beschwerdeführer wegen des vertragswidrigen Verhaltens der Beschwerdegegnerin darauf angewiesen war, den Prozess anzustrengen und sich den Zugang zu den Räumlichkeiten zu erstreiten. Unter solchen Umständen **erscheint eine rein quantitative Beurteilung nach Obsiegen und Unterliegen gemessen am Gesamtstreitwert der gestellten Begehren**, welche die Vorinstanz im Ergebnis wohl anstrebte, jedoch letztlich nicht nachvollziehbar vornahm, **nicht angemessen, drehte sich doch der Streit unter den Parteien offensichtlich ganz zentral um das Mietverhältnis als solches. Da die Beschwerdegegnerin diesbezüglich unterlag, unterlag sie "zum erheblichen Teil"**. Indem die Vorinstanz dies verkannte, verletzte sie Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR.

3.5 Mit Bezug auf die grundsätzliche Anwendbarkeit von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR ist die Beschwerde begründet. Die Beschwerdegegnerin hat im kantonalen Verfahren allerdings dringenden Eigenbedarf geltend gemacht und behauptet, die Kündigung sei aus wichtigem Grund (Art. 266g OR) erfolgt, was die Anwendung von Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 1 OR ausschliesse (Art. 271a Abs. 3 lit. a und e OR).

3.5.1 Über den von der Beschwerdegegnerin behaupteten dringenden Eigenbedarf hat die Vorinstanz bereits entschieden und diesen als unbewiesen erachtet, was die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung zur Beschwerde nicht beanstandet. Insoweit hat es beim Entscheid der Vorinstanz sein Bewenden.

3.5.2 Die Frage der Kündigung aus wichtigem Grund hat die Vorinstanz nicht geprüft. Eine Rückweisung ist jedoch nicht notwendig, da das Bundesgericht den massgebenden Sachverhalt den Akten entnehmen kann. Die Beschwerdegegnerin hatte im kantonalen Verfahren geltend gemacht, dass das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien nachhaltig gestört sei, brauche angesichts der bisherigen Gerichtsverfahren nicht weiter dargelegt zu werden. Zudem habe C. (der für den Beschwerdeführer den Prozess führt) gegen D. Y. eine offensichtlich unbegründete Strafanzeige (Hausfriedensbruch, Sachentziehung, Sachbeschädigung und Diebstahl) erstattet wie auch gegen den Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin (Drohung, Nötigung und Gehilfenschaft zum Betrug). **Die bisherigen Gerichtsverfahren hat indessen die Beschwerdegegnerin durch ihr vertragswidriges Verhalten selbst verursacht. Damit lässt sich eine Kündigung aus wichtigem Grund offensichtlich nicht rechtfertigen**. Aber auch mit Bezug auf die Strafanzeigen fällt ins Gewicht, dass die

Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer seit Jahren die vertragsgemässe Nutzung des Mietobjekts verunmöglicht hat und sogar nach dem Entscheid des Bundesgerichts, welcher die Streitfrage über den Bestand des Mietverhältnisses definitiv klärte, den Zutritt zum Mietobjekt verweigerte. **Vor diesem Hintergrund genügen die erstatteten Strafanzeigen nicht, um eine Kündigung aus wichtigem Grund zu rechtfertigen, selbst wenn sie sich als unbegründet erweisen sollten. Die Kündigung ist daher als missbräuchlich anzusehen.**

4.

Die Widerklagebegehren erachtete die Vorinstanz für verspätet. Bei den in der Widerklage gestellten Begehren handle es sich nicht nur um eine Reaktion auf die Klage der Beschwerdegegnerin, sondern inhaltlich um die Geltendmachung von diversen eigenen Forderungen und damit um eine selbständige "Zweitklage." Diese sei nicht innert der dreissigtägigen Frist (Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR) erhoben worden und daher nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichts 4C.367/2005 vom 7. März 2006 E. 2.2.2) verspätet. Zudem hielt die Vorinstanz die Rechtsbegehren der Widerklage einerseits für zu wenig klar und bestimmt bzw. substantiiert. Im Übrigen hätten die Widerklagebegehren in wesentlichen Teilen bereits Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens gebildet und seien somit res iudicata.

4.1 Mit Blick auf die geltend gemachten Schadenersatzbegehren ist das angefochtene Urteil nicht zu beanstanden. Welche Forderungen der Beschwerdeführer geltend gemacht hat, stellt er auch in der Beschwerde nicht klar. Seine allgemein gehaltenen Vorwürfe an die Adresse der Beschwerdegegnerin genügen den Begründungsanforderungen in keiner Weise. Damit hat es beim Nichteintreten auf die Schadenersatz- bzw. Genugtuungsforderungen sein Bewenden.

4.2 Mit Bezug auf den widerklageweise verlangten Zutritt zum Mietobjekt ist das Rechtsbegehren dagegen hinreichend klar und genügend substantiiert, und es liegt entgegen der Auffassung der Vorinstanz keine res iudicata vor, da das Begehren die neue, auf die Kündigung gestützte Zutrittsverweigerung betrifft. Zu prüfen bleibt, ob das Begehren verspätet erfolgte, wie die Vorinstanz annimmt.

4.2.1 Soweit die Schlichtungsstelle nicht lediglich feststellt, dass keine Einigung zustande gekommen ist, sondern selbst einen Entscheid fällt, in welchem beide Parteien gemessen an ihren ursprünglichen Anträgen teilweise unterliegen, wird dieser auch für diejenige Partei nicht (teil-)rechtskräftig, die - obwohl teilweise unterlegen - auf eine Anrufung des Richters verzichtet, wenn eine oder beide Parteien innerhalb der 30-tägigen gesetzlichen Frist den Richter anrufen (Art. 273 Abs. 5 und Art. 274f Abs. 1 OR). Sie kann ihre Anträge, soweit das massgebliche Prozessrecht dies zulässt, anschliessend im Rahmen der Klageantwort bzw. einer Widerklage vorbringen (BGE 136 III 90 E. 2.2 S. 92 mit Hinweis), nicht aber in einer selbständigen "Zweitklage" (zit. Urteil 4C.367/2005 E. 2.2.2).

4.2.2 Dass der Beschwerdeführer mit seiner Widerklage eigene Ansprüche eingeklagt hat, bedeutet nicht, dass diese als "Zweitklage" zu betrachten ist, denn er erhebt die damit geltend gemachten Ansprüche in dem von der Beschwerdegegnerin eingeleiteten und bis zum Urteil fortgesetzten Prozess (vgl. dagegen das zit. Urteil 4C.367/2005, in welchem der Kläger seine Klage zurückgezogen hatte, bevor die Widerklage eingereicht worden war). Da sich die Kündigung als missbräuchlich erwiesen hat, ist die Beschwerdegegnerin vertraglich verpflichtet, dem Beschwerdeführer den Zugang zu den Mieträumlichkeiten zu gewähren.

5.

Nach dem Gesagten ist die Klage abzuweisen und die Widerklage teilweise gutzuheissen. Bei diesem Verfahrensausgang rechtfertigt es sich, die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG), zumal unklar ist, welchen Streitwert die Geldforderungen des Beschwerdeführers aufweisen, und deren Beurteilung minimalen Aufwand verursachte. Der Beschwerdeführer ist nicht anwaltlich vertreten, weshalb ihm keine

Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG; BGE 133 III 439 E. 4 S. 446 mit Hinweis). Die Sache ist zu neuer Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das Urteil des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 15. Juni 2010 aufgehoben und die Klage abgewiesen. In teilweiser Gutheissung der Widerklage wird die Beschwerdegegnerin verpflichtet, dem Beschwerdeführer umgehend Zugang zu den gemieteten Räumen an der A.strasse in B. zu gewähren. Im Übrigen wird auf die Widerklage nicht eingetreten.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.

Dem Beschwerdeführer wird für das bundesgerichtliche Verfahren keine Parteientschädigung zugesprochen.

4.

Die Sache wird zu neuer Entscheidung über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivil- und Strafrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 4. Januar 2011

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

Klett Luczak