

Tribunal fédéral – 4A_415/2022
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 1^{er} novembre 2022

Sous-location ; diligence ;
résiliation

Congé contraire à la bonne
foi ; devoir de diligence ;
sous-location non autorisée

Art. 271a al. 1 et 3, 257f
al. 3 et 4 CO

Le congé donné par le bailleur est notamment annulable dans les cas mentionnés à l'art. 271a al. 1 CO, en particulier pendant une procédure de conciliation ou une procédure judiciaire en rapport avec le bail, à moins que le locataire ne procède au mépris des règles de la bonne foi (let. d) ou dans les trois ans à compter de la fin d'une procédure de conciliation ou d'une procédure judiciaire au sujet du bail et si le bailleur a conclu une transaction ou s'est entendu de toute autre manière avec le locataire (let. e ch. 4) (consid. 3.1). **Ces dispositions ne sont toutefois pas applicables dans certaines hypothèses, par exemple lorsque le congé est donné pour violation grave par le locataire de son devoir de diligence ou pour de graves manques d'égards envers les voisins (art. 257f al. 3 et 4 CO) ou pour de justes motifs (art. 266g CO) (consid. 3.2).**

En l'espèce, le Tribunal fédéral retient que **le fait que la locataire, qui donne des cours dans les locaux loués, laisse les clés dans la boîte à lait pour les participants aux cours pendant une période limitée dans la journée ne constitue pas un préjudice grave causé volontairement à la chose 257f al. 4 CO**. Dans la mesure où la bailleuse n'a pas communiqué de protestation écrite à la locataire, elle ne peut pas non plus se prévaloir de l'art. 257f al. 3 CO (consid. 3.3.2).

La sous-location sans le consentement du bailleur permet une résiliation extraordinaire sur la base de l'art. 257f al. 3 CO uniquement si le locataire a préalablement été mis en demeure, sauf si cette démarche se serait révélée d'emblée inutile (consid. 3.3.2).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille,
Gerichtsschreiber Stähle.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Hüsnü Yilmaz,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwältin Nicole Schätti Vonäsch,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts
des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer,
vom 22. Juli 2022 (ZVE.2021.60).

Sachverhalt:

A.

B. (Mieterin, Beschwerdegegnerin) und die Rechtsvorgängerin der A. AG (Vermieterin, Beschwerdeführerin) schlossen am 11. Juni 2010 einen Mietvertrag ab über Büroräume an der U.strasse in V. zur Benützung als Gruppenraum für Kurse in Yoga / Tai Ji / Qi Gong etc. und als Praxis für Komplementärmedizin zu einem Nettomietzins von monatlich Fr. 2'000.-- zuzüglich Nebenkosten von monatlich Fr. 370.--, beginnend am 1. September 2010.

Mit Vergleich vom 18. September 2017, geschlossen vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen, wurde der Nettomietzins per 1. Februar 2018 auf Fr. 1'750.-- gesenkt.

Am 20. Mai 2020 wandte sich die Mieterin erneut an die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen. Sie ersuchte infolge Senkung des Referenzzinssatzes um Herabsetzung des Mietzinses.

Am 26. Juni 2020 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis.

B.

Die Mieterin focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen an, wobei sie eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses begehrte. Nach Ablehnung eines von der Schlichtungsbehörde unterbreiteten Urteilsvorschlags reichte die Vermieterin beim Gerichtspräsidium Zofingen eine Klage ein und ersuchte um Feststellung, dass die Kündigung vom 26. Juni 2020 nicht missbräuchlich und somit gültig sei. Ausserdem sei das Mietverhältnis nicht zu erstrecken.

Mit Klageantwort vom 6. Januar 2021 beantragte die Mieterin die Abweisung der Klage, soweit darauf einzutreten sei. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 26. Juni 2020 ungültig sei. Eventualiter sei festzustellen, dass die Kündigung vom 26. Juni 2020 erst auf den 31. Januar 2021 Wirkung entfalte, und sei das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken.

Mit Entscheid vom 7. Mai 2021 wies das Gerichtspräsidium die Klage ab.

Die Vermieterin focht diesen Entscheid mit Berufung beim Obergericht des Kantons Aargau an. Dieses wies die Berufung mit Entscheid vom 22. Juli 2022 ab.

C.

Die Vermieterin verlangt mit Beschwerde in Zivilsachen, der Entscheid des Obergerichts sei aufzuheben und die Sache sei an dieses zurückzuweisen. Eventualiter sei die Kündigung vom 26. Juni 2020 für gültig zu erklären und die Mieterin sei zu verurteilen, das Mietobjekt innert einer gerichtlich zu bestimmenden Frist, höchstens aber innert drei Monaten, zu räumen.

Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Der angefochtene Entscheid des Obergerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG. Weiter erreicht der Streitwert den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--.

Soweit die Beschwerdeführerin die Räumung des Mietobjekts innert einer gerichtlich zu bestimmenden Frist, höchstens aber innert drei Monaten, verlangt, stellt sie ein neues und daher unzulässiges Begehren (Art. 99 Abs. 2 BGG).

2.

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. 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).

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). 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).

2.3. Die Beschwerde verfehlt die eben dargestellten Begründungsanforderungen über weite Strecken. Die von der Beschwerdeführerin formulierte Kritik ist zu grossen Teilen appellatorisch und beschränkt sich darauf, der Beschwerdegegnerin gestützt auf vorinstanzlich nicht festgestellte Tatsachen angebliche Verfehlungen vorzuwerfen, ohne präzise aufzuzeigen, inwiefern das Obergericht konkret Recht verletzt haben soll. Soweit der Beschwerdeschrift überhaupt Rechtsrügen zu entnehmen sind, werden diese mit Sachverhaltsrügen vermischt, ohne (in einer den Begründungsanforderungen genügenden Weise) Willkür aufzuzeigen. Damit ist die Beschwerdeführerin nicht zu hören.

3.

Im Übrigen ist was folgt festzuhalten, wobei - wie erwähnt: mangels hinreichender Willkür rügen - vollumfänglich vom vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt auszugehen ist:

3.1. Die Kündigung durch die Vermieterin ist gemäss Art. 271a Abs. 1 OR unter anderem dann anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird: während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn die Mieterin das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat (lit. d), oder vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem die Vermieterin mit der Mieterin einen Vergleich geschlossen oder sich sonstwie geeinigt hat (lit. e Ziff. 4).

Es ist unbestritten, dass die streitgegenständliche Kündigung während diesen Sperrfristen ausgesprochen wurde (sowohl während der Hängigkeit eines dasselbe Mietverhältnis betreffendes Mietzinsherabsetzungsverfahrens [lit. d] als auch vor Ablauf von drei Jahren seit dem vergleichswisen Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsverfahrens [lit. e Ziff. 4]; siehe Sachverhalt Bst. A).

3.2. Die eben zitierten Sperrfristen sind nach Art. 271a Abs. 3 lit. c und lit. e OR allerdings nicht anwendbar insbesondere bei Kündigungen wegen schwerer Verletzung der Pflicht der Mieterin zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR) und bei Kündigungen aus wichtigen Gründen (Art. 266g OR).

Die Beschwerdeführerin machte im kantonalen Verfahren geltend, sie könne ihre Kündigung auf Art. 257f Abs. 3 und 4 OR sowie Art. 266g OR stützen, weshalb die Sperrfristen gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. d und lit. e OR ihrer Kündigung nicht entgegenstünden. Denn die Beschwerdegegnerin habe ihre

Pflichten als Mieterin schwer verletzt, indem sie einerseits die Schlüssel zum Zugang der Liegenschaft ungesichert im Milchkasten des Mietobjekts deponiert habe, und von ihr andererseits ein knapp hälftiger Anteil der gemieteten Fläche tage- und halbtagesweise unbewilligt zur Untermiete zu einem Preis angeboten worden sei, der bei Auslastung im Vergleich zum Zins für die Hauptmiete ein Mehrfaches an Erlös ausgemacht habe.

3.3. Das Obergericht prüfte zunächst, ob der Kündigungsgrund von Art. 257f OR gegeben war.

3.3.1. Art. 257f Abs. 3 OR berechtigt zur ausserordentlichen vermierterseitigen Kündigung, wenn die Mieterin trotz schriftlicher Mahnung der Vermieterin ihre Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter verletzt, sodass der Vermieterin oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Art. 257f Abs. 4 OR gibt der Vermieterin die Befugnis zur fristlosen Kündigung, wenn die Mieterin vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt; in diesem Fall ist keine vorgängige Mahnung erforderlich.

3.3.2. Zum ersten Vorwurf (Deponierung des Schlüssels) erwog das Obergericht, die Hinterlegung der Schlüssel im Milchkasten für Kursbesucher während einer begrenzten und angekündigten Tageszeit stelle keine sehr schwere Pflichtwidrigkeit im Sinne von Art. 257f Abs. 4 OR dar. Für eine auf Art. 257f Abs. 3 OR gestützte Kündigung fehle es bereits an einer schriftlichen Mahnung. Der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin die Schlüssel im Milchkasten deponiert habe, sei mithin kein hinreichender Grund gewesen, gestützt auf Art. 271a Abs. 3 lit. c OR während den Sperrfristen zu kündigen.

Dieser Beurteilung ist beizupflichten. Die Beschwerdeführerin vermag sie nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen, wenn sie einzig beklagt, es sei völlig unvernünftig ("totalement irresponsable"), Haustürschlüssel ohne weitere Vorsichtsmassnahme bis abends um 22 Uhr im Milchkasten zu hinterlegen.

3.3.3. Zum zweiten Vorwurf (unzulässige Untermiete) führte die Vorinstanz aus, dass die Untermiete gesetzlich zulässig (Art. 262 Abs. 1 OR) und im vorliegenden Fall vertraglich ausdrücklich (im Grundsatz) bewilligt worden sei. Sollte es die Beschwerdegegnerin vereinzelt versäumt haben, der Beschwerdeführerin die Namen und Tätigkeiten ihrer Untermieter zu melden, sei darin keine schwere Pflichtverletzung zu sehen, zumal keine Abmahnungen erstellt seien. Im Übrigen liege kein Nachweis vor, wonach die Untermietverhältnisse zu einem missbräuchlichen Ertrag im Verhältnis zum Hauptmietvertrag geführt hätten.

Die Beschwerdeführerin ist der Meinung, dass die Beschwerdegegnerin vor dem Abschluss der Untermietverträge jeweils ihre Zustimmung hätte einholen müssen. Dies habe die Beschwerdegegnerin unterlassen und somit einen Kündigungsgrund im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR gesetzt.

Allein, nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung begründet die Untervermietung ohne Einholung der Zustimmung grundsätzlich - vorbehältlich besonderer Umstände - nur dann das Recht zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257f OR, wenn die Vermieterin die Mieterin zuvor abgemahnt hat (BGE 134 III 446 E. 2.2, 300 E. 3.1; Urteile 4A_140/2019 vom 26. September 2019 E. 4.1.2; 4A_379/2014 vom 10. März 2015 E. 4.4 f.). Die Beschwerdeführerin behauptet vor Bundesgericht zwar, gegen die Untervermietung opponiert zu haben, übergeht damit aber die nicht als willkürlich ausgewiesene obergerichtliche Feststellung, wonach eine solche Mahnung eben gerade nicht erfolgt sei. Dass sich eine Verwarnung als von vornherein unnütz erwiesen hätte - in diesem Fall kann darauf verzichtet werden (Urteil 4A_456/2010 vom 18. April 2011 E. 3.1) -, tut die Beschwerdeführerin nicht dar.

Soweit die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin in diesem Zusammenhang wiederholt vorwirft, übersetzte Mieterträge zu erzielen ("trois fois supérieur au loyer qu'elle paie à la recourante"), findet Derartiges im angefochtenen Entscheid keine Stütze. Ob die Beschwerdegegnerin die Mieterträge versteuert hat - die Beschwerdeführerin bezweifelt dies -, kann hier dahingestellt

bleiben.

3.3.4. Die Beschwerdeführerin moniert, dass das Obergericht das Problem der Untermiete und jenes der Schlüsselhinterlegung getrennt behandelt habe: Diese zwei Punkte seien eng miteinander verbunden.

Ob dies zutrifft, braucht vorliegend nicht geklärt zu werden. Jedenfalls fehlt es nach den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen an jedweder schriftlichen Mahnung, womit Art. 257f Abs. 3 OR von vornherein nicht greift. **Dass die Kombination dieser beiden angeblichen Verfehlungen (Untermiete und Schlüsselhinterlegung) eine schwere Schädigung der Mietsache im Sinne von Art. 257f Abs. 4OR darstellt - was ohne Verwarnung zur fristlosen Kündigung berechtigen würde -, legt die Beschwerdeführerin nicht hinreichend dar.**

3.3.5. Inwiefern die Vorinstanz Bundesrecht verletzt haben soll, wenn sie schloss, die Vermieterin sei zu einer auf Art. 257f OR gestützten Kündigung nicht berechtigt gewesen, ist mithin mit Blick auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht erkennbar.

3.4. Sodann hielt das Obergericht fest, dass (auch) keine wichtigen Gründe vorlägen, die zu einer ausserordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 266g OR berechtigten. Dagegen bringt die Beschwerdeführerin lediglich allgemein vor, durch die nicht bewilligte Untervermietung habe die Beschwerdegegnerin das Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien völlig zerstört ("rupture totale des liens de confiance en raison de la trahison dont a été victime la recourante"). **Eine Bundesrechtsverletzung zeigt sie mit dieser Behauptung nicht auf. Damit erübrigt es sich auch, auf das Verhältnis von Art. 257f Abs. 3 und 4 zu Art. 266g OR einzugehen.**

3.5. Fehlte es an den Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 und 4 respektive Art. 266g OR, so waren die Sperrfristen nach Art. 271a Abs. 1 lit. d und lit. e OR anwendbar und erweist sich die Kündigung vom 26. Juni 2020 als anfechtbar. Dies hat die Vorinstanz zutreffend erkannt. Der angefochtene Entscheid hält der bundesgerichtlichen Überprüfung stand.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten gemäss Art. 66 Abs. 1 BGG der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Der Beschwerdegegnerin ist kein Aufwand entstanden, für den sie nach Art. 68 Abs. 2 BGG zu entschädigen wäre.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, Zivilgericht, 4. Kammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. November 2022

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Stähle