

Le bailleur personnellement partie à un contrat de bail **peut le résilier en invoquant un besoin personnel** lorsque ce besoin concerne l'entreprise dont il est actionnaire et président du conseil d'administration. Un tel motif n'est **pas contraire à la bonne foi** (art. 271 al. 1 CO) (consid. 2.4).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiber Hug.

Verfahrensbeteiligte

A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Meyer,
Beschwerdeführer,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Josef Ulrich,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietvertrag; ordentliche Kündigung;

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 17. Mai 2019 (1B 18 38).

Sachverhalt:

A.

Mit Mietvertrag vom 4. Dezember 2003 vermietete B. (Vermieter, Beschwerdegegner) einen Geschäftsraum an der Liegenschaft U. in V. an A. (Mieter, Beschwerdeführer). Am 14. Dezember 2015 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis auf den 30. Juni 2016. **Er begründete die Kündigung mit Eigenbedarf.** Der Mieter focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde an, welche einen Urteilsvorschlag betreffend Aufhebung der Kündigung erliess.

B.

B.a. Nach Ablehnung des Urteilsvorschlags klagte der Vermieter am 18. Juli 2016 mit erhaltener Klagebewilligung auf Feststellung der **Gültigkeit der ausgesprochenen Kündigung** beim Bezirksgericht Kriens, welches die Klage von Amtes wegen an das zuständige Bezirksgericht Luzern überwies. Das Bezirksgericht Luzern wies die Klage mit Entscheid vom 13. Juni 2018 ab und erklärte die Kündigung des **Mietverhältnisses für ungültig**. Es schloss, der geltend gemachte Eigenbedarf des Vermieters zur Zusammenführung von Arbeitsplätzen von durch ihn geführten Unternehmen würde **bloss pauschal behauptet und sei denn auch nicht hinreichend belegt**, womit der Kündigungsgrund als vorgeschoben zu betrachten sei.

B.b. Das mit Berufung angerufene **Kantonsgericht des Kantons Luzern erklärte die Kündigung mit Entscheid vom 17. Mai 2019 indessen als gültig**, da es die Vorbringen des Vermieters zum Eigenbedarf als Kündigungsgrund als glaubwürdig erachtete. Das Mietverhältnis erstreckte es derweil bis zum 30. Juni 2019.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen begehrt der Mieter im Wesentlichen, das Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 17. Mai 2019 sei aufzuheben und es sei die Kündigung des Beschwerdegegners des Mietverhältnisses über die Liegenschaft U. in V. vom 14. Dezember 2015 per 30. Juni 2016 für missbräuchlich zu erklären.

Der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen.

Das Kantonsgericht des Kantons Luzern hat die Akten eingesandt und beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Der Beschwerdeführer hat unaufgefordert repliziert. Der Beschwerdegegner hat unaufgefordert sowie verspätet dupliziert.

D.

Mit Verfügung vom 8. Juli 2019 wurde das Gesuch um aufschiebende Wirkung antragsgemäss gutgeheissen.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist der Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts in seiner Eigenschaft als Rechtsmittelinstanz (Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG). Der in mietrechtlichen Streitigkeiten erforderliche Streitwert für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) ist erreicht und der Beschwerdeführer ist mit seinen Begehren nicht vollständig durchgedrungen (Art. 76 BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 BGG). Auf die Beschwerde ist einzutreten, soweit sie hinreichend begründet ist (Art. 42 Abs. 2 sowie Art. 106 Abs. 2 BGG).

1.1. 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 S. 400).

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. 17 f. 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 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). 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 die genannten 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). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

2.

2.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrages setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist indessen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Als treuwidrig gilt eine Kündigung allgemein, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62 mit weiteren Hinweisen).

Das Motiv der Kündigung ist eine **Tatfrage** (BGE 136 III 190 E. 2 S. 192; 115 II 484 E. 2b; je mit weiterem Hinweis). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung, zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 138 III 59 E. 2.1 S. 62; 135 III 112 E. 4.1 S. 119; je mit weiteren Hinweisen). **Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht.** Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist (vgl. zum Ganzen BGE 145 III 143 E. 3.1).

2.2. Nach den Erwägungen der Vorinstanz kann sich der Beschwerdegegner im Rahmen der ordentlichen Kündigung des streitgegenständlichen Mietvertrags betreffend Geschäftsräumlichkeiten grundsätzlich auch auf **die Interessen von Unternehmen berufen, an welchen er als Aktionär beteiligt ist und welche er als Verwaltungsratspräsident leitet.** Dass der Beschwerdegegner zur Optimierung von Prozessabläufen der von ihm geleiteten Unternehmen eine **Niederlassung in X. mit Arbeitsplätzen aus W. an der Liegenschaft U. zusammenführen möchte**, erachtete die Vorinstanz sodann als nachvollziehbar. **Denn die in X. erlittenen Verluste seien belegt und der Beschwerdegegner habe auch Studien für die Aufstockung und den Umbau des 1. und 2. Obergeschosses, des Palettenlagers sowie Vorstudien hinsichtlich der Ausstellung Dach und Erdgeschoss und eines neuen Treppenhauses eingereicht.** Nach Berücksichtigung weiterer Umstände schloss die Vorinstanz, der Beschwerdegegner habe glaubhaft gemacht, dass **er die Liegenschaft U. - inklusive der streitgegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten - gesamtheitlich mehreren Gesellschaften bereitstellen möchte**, was einen legitimen Kündigungsgrund darstelle.

2.3. Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz habe im Rahmen ihres Schlusses, der Kündigungsgrund des Beschwerdegegners sei ausgewiesen, den Sachverhalt willkürlich festgestellt sowie den Verhandlungsgrundsatz nach Art. 55 Abs. 1 ZPO verletzt.

2.3.1. Zur angeblichen **Verletzung des Verhandlungsgrundsatzes** ist vorab klärend festzuhalten, dass einerseits das erstinstanzliche Gericht im Verfahren betreffend Kündigungsschutz eines Mietverhältnisses den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat (Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO; vgl. zu dieser sog. beschränkten/sozialen Untersuchungsmaxime

E. 2.3 mit zahlreichen Hinweisen; Urteil 4D_87/2017 vom 20. März 2018 E. 3.3.1) und dass andererseits die Kognition der Vorinstanz als Berufungsgericht auch in tatsächlicher Hinsicht nicht eingeschränkt ist (Art. 310 ZPO). Der Beschwerdeführer beruft sich zur Begründung seiner Rüge der Verletzung des "Verhandlungsgrundsatzes" denn auch vielmehr auf die Substanziierung des Kündigungsgrundes, indem er bemängelt, der Beschwerdegegner habe gar nie detailliert, weshalb **er als natürliche Person legitimiert sein soll, für "seine" juristische Personen Eigenbedarf** geltend zu machen. Die Vorinstanz habe die Funktionen des Beschwerdegegners innerhalb der einzelnen Firmen aus im Recht liegenden Urkunden herausgesucht, obwohl den Ausführungen des Beschwerdegegners keine entsprechenden Tatsachenbehauptungen zu entnehmen seien.

Der Beschwerdeführer verkennt hierbei, dass sich die Stellung des Beschwerdegegners als **Verwaltungsratspräsident** bereits aus den notorischen Auszügen des Handelsregisters des Kantons Luzern ergibt. Ausserdem übergeht er, dass vom Vermieter im Zusammenhang mit einer ordentlichen Kündigung im Sinne von Art. 266 ff. OR nicht gefordert wird, einen dringenden Eigenbedarf für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerete im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR oder Art. 271a Abs. 3 lit. a OR oder 272 Abs. 2 lit. d OR zu behaupten und zu belegen (vgl. für insoweit vergleichbare Fälle die Urteile 4A_368/2017 vom 19. Februar 2018 E. 4.5). **Die frist- und formgerecht ergangene ordentliche Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist gemäss Art. 271 Abs. 1 OR einzig anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst.** Der Beschwerdegegner präzierte den von ihm ungenau als "Eigenbedarf" bezeichneten Kündigungsgrund in der Klagebegründung mit der Erklärung, er beabsichtige, die Büros "seiner" Unternehmen an der Liegenschaft U. zu zentralisieren. **Da es dem Vermieter im Rahmen einer ordentlichen Kündigung eines Mietverhältnisses grundsätzlich nicht verwehrt ist, sich auf das Interesse juristischer Personen zu berufen, welche er als Verwaltungsratspräsident leitet und an welchen er beteiligt ist, führt die Argumentation des Beschwerdeführers ins Leere.**

2.3.2. Seine **Willkürüge** begründet der Beschwerdeführer sodann ebenfalls im Wesentlichen damit, dass die Kündigung nur pauschal respektive zu wenig konkret begründet worden sei, was die Vorinstanz verkannt habe. Er macht demgegenüber namentlich nicht geltend, die Kündigungsbegründung sei fehlerhaft und zeigt denn auch nicht auf, inwiefern sie beispielsweise innere Widersprüche aufweisen würde, was ohnehin lediglich ein Indiz für einen vorgeschobenen Kündigungsgrund wäre (vgl. dazu vorstehend E. 2.1.). Wenn sich der Beschwerdeführer im Übrigen darauf beschränkt, aus einzelnen Beweismitteln andere Schlüsse als die Vorinstanz zu ziehen, vermag er nicht aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz in Willkür verfallen sein soll. **Da er die qualifizierten Rügeanforderungen von Art. 106 Abs. 2 BGG nicht erfüllt (vgl. dazu vorstehend E. 1.2), kann auf die Rüge nicht eingetreten werden.**

Der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass die Vorinstanz ohnehin nicht in Willkür verfiel, indem sie die Ausführungen des Beschwerdegegners hinsichtlich der Kündigung als glaubhaft betrachtete:

So kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, insoweit er kritisiert, der Beschwerdegegner habe nicht aufgezeigt, inwiefern die Standortverlegung die Defizite einer Niederlassung in X. wettmachen könne. Da es naheliegend erscheint, dass Prozessabläufe durch die Zusammenführung von verschiedenen Niederlassungen optimiert werden, kann der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden, keinen (konkreteren) Geschäftsplan gefordert zu haben. Dass der Beschwerdegegner weitere Mietverträge an der gleichen Immobilie kündigte, konnte die Vorinstanz entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers ebenso als Indiz werten, das für die Absicht der Unternehmenszusammenführung spricht, zumal sich bereits ein grosses Palettenlager in der betroffenen Liegenschaft befindet. Insoweit der Beschwerdeführer weiter vorbringt, der Beschwerdegegner habe seine eingereichten Bau- und Sanierungsunterlagen aus dem Jahre 2003 selbst als nicht mehr aktuell bezeichnet, reisst er dessen Aussage aus dem Zusammenhang. Der Beschwerdegegner führte gemäss Feststellung der Vorinstanz zum Prozesssachverhalt aus, es habe für ihn keinen Sinn gemacht, das Bauprojekt weiter voranzutreiben bzw. die Baubewilligung an der Liegenschaft U. schon einzuholen, weil er der - mittlerweile ausgezogenen - Mieterin C. GmbH wegen einer Sperrfrist nicht habe kündigen können.

Die Sanierungsanstrengungen würden wieder aufgenommen, sobald klar sei, dass alle involvierten Parteien die Räumlichkeiten an der Liegenschaft U. verliessen.

Obwohl nicht abschliessend geklärt ist, welches Personal von welchem Unternehmen den streitgegenständlichen Geschäftsraum beziehen soll, hält das Beweisergebnis der Vorinstanz eines aktuellen "Eigenbedarfs" vor dem Hintergrund der "Leerkündigung" und der glaubhaft gemachten Absicht der geschäftlichen Nutzung der gesamten Immobilie einer Willkürprüfung stand. Dass die gegenteilige Ansicht des Beschwerdeführers, welcher die erste Instanz denn auch folgte, ebenfalls vertretbar erscheint, ändert hieran nichts. Denn die Beweiswürdigung ist nicht bereits willkürlich, wenn eine andere Würdigung der Beweise ebenfalls in Betracht gezogen werden könnte oder gar naheliegender erscheint, sondern erst, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (vgl. BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266; 135 II 356 E. 4.2.1 S. 362).

2.4. Der Beschwerdeführer erhebt sodann keine Rüge gegen die Rechtsanwendung der Vorinstanz von Art. 271 Abs. 1 OR. **Inwiefern das (indirekte) Interesse des Beschwerdegegners an der Zusammenlegung seiner Unternehmen in einem krassen Missverhältnis zum gegenüberstehenden Interesse des Beschwerdeführers an der Fortführung der Miete stehen würde** (vgl. dazu vorstehend E. 2.1), **ist auch nicht ersichtlich**. Demnach konnte die Vorinstanz die vom Beschwerdegegner geltend gemachte Absicht bundesrechtskonform als ein legitimes und nicht im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR treuwidriges Kündigungsinteresse betrachten.

Da die Vorinstanz dem Beschwerdeführer im Übrigen die von ihm beantragte Erstreckungsdauer von drei Jahren gewährte, kann ihr im Ergebnis schliesslich auch keine Bundesrechtsverletzung vorgeworfen werden, sollte sie den Bedarf der vom Beschwerdegegner nur teilweise beherrschten Unternehmen, zu welchen keine vollständige wirtschaftliche Identität dargetan ist, nicht nur als legitimen Kündigungsgrund im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR, sondern zu Unrecht ebenfalls als dringenden Eigenbedarf des Vermieters für sich selbst im Sinne von Art. 272 Abs. 2 lit. d OR berücksichtigt haben.

3.

Die Beschwerde in Zivilsachen ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat den Beschwerdegegner, der sich durch die von seinem Anwalt verfasste Beschwerdeantwort vernehmen liess, für das Verfahren vor Bundesgericht zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 3'500.- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 1. Oktober 2019

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Hug