

Tribunal fédéral – 4A_271/2024
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 28 mai 2024

Dispositions générales
bail ; résiliation

Forme du congé donné par
le bailleur ; absence
d'exigence de date

Art. 266I CO ; 9 al. 1 OBLF



Selon l'art. 266I CO, le congé des baux d'habitations et de locaux commerciaux doit être signifié **par écrit** et le bailleur doit donner le congé en utilisant une **formule agréée par le canton** (dont le contenu est précisé à l'art. 9 al. 1 OBLF). **Cette disposition n'oblige pas le bailleur à dater le courrier de résiliation.** En effet, la mention du lieu ou de la date est uniquement exigée lorsqu'il existe une base légale à cet effet (par exemple pour le testament en la forme olographe, (art. 505 al. 1 CC) (consid. 3.1).

Besetzung

Bundesrichterin Jametti, Präsidentin,
Bundesrichterin Kiss,
Bundesrichter Rüedi,
Gerichtsschreiber Tanner.

Verfahrensbeteiligte

A.,
Beschwerdeführer,

gegen

B. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Joachim Breining,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Anfechtung der Kündigung und Erstreckung,

Beschwerde gegen den Beschluss vom
29. November 2022 (10/2022/1) und das Urteil
vom 2. April 2024 (10/2023/13) des Obergerichts
des Kantons Schaffhausen.

Sachverhalt:

A.

A. (Kläger, Beschwerdeführer) und C. schlossen am 4. April 1997 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung U. in V. ab. Ende 2015 übertrug C. die Liegenschaft mit dieser Wohnung an die B. AG (Beklagte, Beschwerdegegnerin), deren Verwaltungsratsmitglied er ist.

Die Beklagte kündigte dieses Mietverhältnis per 31. Oktober 2020.

B.

B.a. **Am 25. Januar 2021 reichte der Kläger beim Kantonsgericht Schaffhausen eine Klage mit**

folgendem Rechtsbegehren ein: Es sei die undatierte Kündigung des Mietvertrages für die 3-Zimmer-Wohnung aufzuheben. Eventualiter sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken.

An der kantonsgerichtlichen Hauptverhandlung modifizierte der Kläger seine Anträge wie folgt: Es sei die Sache zur Durchführung einer Schlichtungsverhandlung und allenfalls zur Unterbreitung eines Urteilsvorschlages an die Mietschlichtungsstelle zurückzuweisen. Eventualiter sei die Nichtigkeit der undatierten Kündigung festzustellen. Subeventualiter sei die undatierte Kündigung aufzuheben. Subsubeventualiter sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken.

Die Beklagte beantragte an der Hauptverhandlung, die Klage sei abzuweisen. Zudem verlangte sie eventualwiderklageweise den Erlass eines sofortigen Ausweisungsbefehls.

Mit Urteil vom 17. Dezember 2021 wies das Kantonsgericht den Rückweisungsantrag an die Schlichtungsbehörde ab. Es hob die Kündigung auf und wies die Eventualwiderklage der Beklagten ab.

B.b. Das Obergericht des Kantons Schaffhausen hiess eine dagegen erhobene Berufung mit Beschluss vom 29. November 2022 teilweise gut. Es wies die Angelegenheit zu neuem Entscheid an das Kantonsgericht zurück, damit dieses über die Erstreckung des Mietverhältnisses entscheide.

B.c. Das Bundesgericht trat mit Urteil 4A_21/2023 vom 2. März 2023 auf eine vom Kläger dagegen erhobene Beschwerde nicht ein.

B.d. Nach der Rückweisung stellte das Kantonsgericht am 24. April 2023 fest, dass die Kündigung mit Wirkung per 30. November 2020 gültig sei. Zugleich gewährte es dem Kläger eine einmalige Erstreckung seines Mietverhältnisses bis zum 31. Juli 2023.

B.e. Der Kläger erhob dagegen erneut Berufung beim Obergericht. Er beantragte, die Sache an die Schlichtungsbehörde, eventualiter an das Kantonsgericht zurückzuweisen. Eventualiter sei die undatierte Kündigung für nichtig zu befinden, subeventualiter sei diese aufzuheben. Subsubeventualiter sei das Mietverhältnis erstmals bis Ende Juli 2024 zu erstrecken.

Mit Urteil vom 2. April 2024 wies das Obergericht die Berufung ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt der Beschwerdeführer dem Bundesgericht, das Urteil des Obergerichts vom 2. April 2024 aufzuheben. Die Kündigung des Mietvertrages sei als missbräuchlich aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zur neuen Entscheidung an den Kanton Schaffhausen (gemeint wohl: das Obergericht) zurückzuweisen. Zugleich ficht der Beschwerdeführer den Beschluss des Obergerichts vom 29. November 2022 an.

In prozessualer Hinsicht beantragte der Beschwerdeführer, seiner Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen und ihm die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.

Es wurden keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (vgl. Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 149 III 277 E. 3.1; 148 IV 155 E. 1.1; 145 II 168 E. 1).

Der Beschwerdeführer richtet sein Rechtsmittel zum einen gegen den Beschluss vom 29. November 2022 und zum anderen gegen das Urteil vom 2. April 2024 des Obergerichts des Kantons Schaffhausen. Angefochten werden mit dem Beschluss ein Zwischen- (Art. 93 BGG) und mit dem Urteil ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer letzten kantonalen Instanz. In beiden Verfahren hat das Obergericht über dasselbe Mietrechtsbegehren und damit eine der Beschwerde in Zivilsachen unterliegende vermögensrechtliche Angelegenheit entschieden (Art. 72 Abs. 1 BGG).

Der Beschwerdeführer kann den Beschluss vom 29. November 2022 durch Beschwerde gegen den Endentscheid vom 2. April 2024 anfechten, soweit er sich auf dessen Inhalt auswirkt (Art. 93 Abs. 3 BGG).

Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde rechtzeitig eingereicht (Art. 100 Abs. 1 BGG). Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Der Beschwerdeführer ist zudem im vorinstanzlichen Verfahren mit seinen Anträgen unterlegen (Art. 76 Abs. 1 BGG).

Unter Vorbehalt einer ausreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde somit einzutreten.

2.

2.1. Beschwerden an das Bundesgericht sind hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann. Dazu muss in der Beschwerdeschrift unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt werden, inwiefern dieser Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Eine allfällige Verletzung von Grundrechten wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

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 148 IV 205 E. 2.6; 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). 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 (BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde mit jeder einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten (BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

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 142 III 210 E. 2.2; 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 149 III 405 E. 4.4). 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). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 99 Abs. 1 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).

3.

3.1. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Beschwerdegegnerin habe ihr Kündigungsschreiben nicht datiert. Folglich sei die Kündigung der Wohnung nichtig oder zumindest anfechtbar.

Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen müssen schriftlich mit einem vom Kanton genehmigten Formular kündigen. Dieses Formular muss angeben, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will (Art. 266l OR). **Dabei umschreibt Art. 9 Abs. 1 VMWG im Einzelnen, was auf einem solchen Formular stehen muss. Das**

Ausstelldatum der Kündigung zählt nicht zum zwingend erforderlichen Formularinhalt. Auch das Schriftformerfordernis von Art. 266I Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 13 Abs. 1 OR begründet keine Pflicht zur Datierung. Die Angabe von Ort oder Zeit ist nur erforderlich, wenn eine entsprechende gesetzliche Vorschrift besteht, wie dies etwa bei einem Testament der Fall ist (Art. 505 Abs. 1 ZGB; vgl. BGE 95 II 426 E. 3b). Eine solche Datierungsvorschrift fehlt vorliegend. Das fehlende Datum führt somit nicht zur Ungültigkeit der Kündigung des Mietvertrages.

3.2. Der Beschwerdeführer rügt weiter, bei der Gegenpartei liege ein Interessenkonflikt vor. Er habe ihrem Rechtsvertreter, Rechtsanwalt Dr. Breining, früher einmal im Zusammenhang mit einer Forderung gegen seine Frau zahlreiche Akten zugestellt. Dieser Anwalt mache sich nun das so erworbene Wissen im vorliegenden Verfahren gegen ihn zunutze. Aufgrund dieses Interessenkonflikts sei die Beschwerdegegnerin nicht rechtsgenügend vertreten.

Der Beschwerdeführer legt mit seinen pauschalen Ausführungen die genauen Umstände des behaupteten Interessenkonflikts nicht näher dar. Damit erübrigt es sich, auf diesen nicht nachvollziehbaren Vorwurf einzugehen.

3.3. Sodann rügt der Beschwerdeführer, der Vorsitzende der Schlichtungsbehörde habe die Verhandlung abgebrochen, bevor C. seinen Standpunkt habe begründen können. Er habe zudem keine Vergleichsgespräche mit ihnen geführt und ihnen auch keinen Urteilsvorschlag unterbreitet. Vielmehr habe er direkt die Klagebewilligung ausgestellt. Da das Schlichtungsverfahren nicht korrekt durchgeführt worden sei, müsse es wiederholt werden.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil vom 2. April 2024 dargelegt, weshalb es auf den Antrag des Beschwerdeführers auf Rückweisung des Verfahrens an die Schlichtungsbehörde nicht eingetreten ist. Der Beschwerdeführer setzt sich mit dieser Begründung nicht auseinander. **Stattdessen wiederholt er vor Bundesgericht seine bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebrachte Sachdarstellung. Damit verfehlt er die gesetzlichen Begründungsanforderungen** (siehe vorne E. 2.1).

3.4. Der Beschwerdeführer bringt überdies vor, die Beschwerdegegnerin habe die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist von vier Monaten nicht eingehalten.

Soweit er damit sinngemäss geltend macht, die Kündigung sei aufgrund der missachteten Frist unwirksam, kann ihm nicht gefolgt werden: **Halten die Mietvertragsparteien die Frist oder den Termin nicht ein, gilt die Kündigung für den nächstmöglichen Termin (Art. 266a Abs. 2 OR). Eine solche Kündigung ist mit anderen Worten nicht unwirksam.**

3.5. Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, er habe mit C. anfangs April 1997 einen mündlichen Mietkaufvertrag geschlossen. Sie hätten vereinbart, dass dem Beschwerdeführer die Wohnung gehöre, wenn er über die Jahre hinweg Unterhaltsarbeiten an der ganzen Liegenschaft ausführe und Mietzinsen bis zu einem Betrag von maximal Fr. 300'000.-- für die Wohnung bezahle. Gemäss Art. 11 OR sei auch ein solcher mündlicher Vertrag gültig.

Es kann offenbleiben, ob die Parteien einen mündlichen Vertrag mit einem derartigen Inhalt abgeschlossen haben. Selbst wenn dies der Fall wäre, könnte der Beschwerdeführer daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten: Ein solcher Vertrag hätte öffentlich beurkundet werden müssen (Art. 216 Abs. 1 und 2 OR). Der behauptete mündliche Vertrag verschafft dem Beschwerdeführer somit keinen Anspruch auf einen Verbleib in der Wohnung als deren neuer Eigentümer.

3.6. Weiter macht der Beschwerdeführer geltend, die Kündigung sei missbräuchlich. Die Wohnung sei massiv in die Jahre gekommen. So habe sich ihr Spannteppich inzwischen weitgehend aufgelöst. Auch seien die Kochherdplatte und der Backofen defekt. Der Beschwerdeführer habe die Beschwerdegegnerin schon mehrfach erfolglos ersucht, den Mietzins an das inzwischen sehr viel tiefere Hypothekarzinsniveau anzupassen. Er habe C. im Sommer 2018 aufgefordert, ihn endlich für die jahrzehntelange Arbeit als sein Handwerker und Hauswart zu entschädigen. Er habe für ihn Arbeit im Wert von Fr. 131'000.-- geleistet, die C. bis heute nicht bezahlt habe.

Mit diesen pauschalen Vorwürfen, die teilweise auch unzulässige Noven (Art. 99 Abs. 1 BGG) enthalten, erhebt der Beschwerdeführer appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid. Er setzt sich nicht rechtsgenügend mit dessen Erwägungen auseinander. Folglich sind auch diese Ausführungen unbeachtlich.

3.7. Schliesslich wirft der Beschwerdeführer dem Kantonsgericht vor, dieses hätte ihn in seinem Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Nach der Rückweisung durch das Obergericht hätte das Kantonsgericht nicht ohne weitere Verhandlung oder zumindest Abklärungen ein Urteil fällen dürfen. Vielmehr hätte das Kantonsgericht ihn aufgrund des Untersuchungsgrundsatzes und der richterlichen Fragepflicht zu seiner aktuellen persönlichen Situation anhören müssen.

Die Vorinstanz hat sich eingehend mit diesem Vorwurf befasst und ihn widerlegt. **Der Beschwerdeführer setzt sich mit den entsprechenden Erwägungen nicht auseinander, sondern wiederholt bloss seine frühere eigene Sachdarstellung. Auch damit verfehlt er die gesetzlichen Begründungsanforderungen** (siehe vorne E. 2.1).

4.

Die Beschwerde gegen das Urteil vom 2. April 2024 erweist sich als offensichtlich unbegründet, weshalb sie im Verfahren nach Art. 109 Abs. 2 lit. a BGG abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Zielführende Rügen gegen den mitangefochtenen Rückweisungsbeschluss vom 29. November 2022 sind nicht ersichtlich, weshalb die Beschwerde auch insofern erfolglos bleibt. Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

5.

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ist wegen Aussichtslosigkeit abzuweisen (Art. 64 Abs. 1 BGG).

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, da ihr im bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Schaffhausen schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. Mai 2024

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Jametti

Der Gerichtsschreiber: Tanner