

Tribunal fédéral - 4A_747/2012
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 5 avril 2013

Congé

Besoin urgent du bailleur
ou d'un proche parent ;
obstacle à l'interdiction de
résilier avant l'échéance du
délai de trois ans à compter
de la fin d'une procédure
où le bailleur a succombé ;
fardeau de la preuve

**Art. 261 al. 2 let. a, 271a
al. 3 let. a CO**



Confirmation de la jurisprudence selon laquelle le **besoin urgent** existe lorsque, pour des **motifs d'ordre économique ou d'autres motifs**, on ne peut exiger du bailleur qu'il renonce à la jouissance de l'objet loué. L'**exigence de l'urgence** doit être **appréciée objectivement** ; il s'agit d'une **question d'appréciation** que le Tribunal fédéral examine avec réserve.

En l'espèce, admission d'un tel besoin pour un bailleur qui a acquis un immeuble pour s'y loger et y exploiter une carrosserie et résilie en conséquence les baux de manière anticipée. Le fait qu'un **arrangement** a été trouvé **avec un autre locataire pour une fin de bail reportée** d'une année **n'enlève pas l'urgence du besoin**, une telle solution concertée présentant l'avantage de la célérité par rapport à la voie judiciaire.

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Kiss,
Gerichtsschreiber Widmer.

Verfahrensbeteiligte
X.,
vertreten durch Rechtsanwalt Christoph Suter,
Beschwerdeführer,

gegen

1. A.Z.,
2. B.Z.,
3. C.Z.,
4. D.Z.,
alle vier vertreten durch Rechtsanwalt Ilir Daljipi,
Beschwerdegegner.

Gegenstand
Mietrecht; Kündigung,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 25. Oktober 2012.

Sachverhalt:

A.

Im Jahr 2003 vermietete Y. mit mündlichem Mietvertrag eine Werkstatt an X. (Beschwerdeführer), in der dieser einen Pneuhandel betreibt. Am 27. Januar 2011 erklärte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Bremgarten eine von Y. auf den 30. Juni 2011 ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses für ungültig und hob sie auf.

Y. verkaufte die Liegenschaft per 27. Juni 2011 an A.Z., B.Z., C.Z. und D.Z. (Beschwerdegegner). Diese kündigten das Mietverhältnis mit dem Beschwerdeführer am 28. Juni 2011 per 31. März 2012 wegen dringenden Eigenbedarfs.

B.

Der Beschwerdeführer focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Bremgarten an. Es ergab sich keine Einigung. Daraufhin erhob der Beschwerdeführer Klage beim Bezirksgerichtspräsidium Bremgarten mit dem Antrag, es sei die Kündigung - da innert der Kündigungssperrfrist ausgesprochen - für ungültig zu erklären und damit aufzuheben, eventualiter sei das Mietverhältnis erstmalig um drei Jahre zu erstrecken. Am 27. März 2012 wies der Präsident I des Bezirks Bremgarten die Klage ab.

Dagegen erhob der Beschwerdeführer Berufung an das Obergericht des Kantons Aargau mit gleichlautendem Antrag. Die Beschwerdegegner beantragten Abweisung der Berufung. Mit Entscheidung vom 25. Oktober 2012 wies das Obergericht die Berufung ab. Wie schon die erste Instanz anerkannte das Obergericht, dass die Kündigung zwar vor Ablauf der dreijährigen Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR ausgesprochen worden war. Es hielt jedoch den dringenden Eigenbedarf der Beschwerdegegner für ausgewiesen.

C.

Der Beschwerdeführer beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, den Entscheid des Obergerichts vom 25. Oktober 2012, soweit damit seine Berufung abgewiesen wurde, aufzuheben. Das erstinstanzliche Urteil sei in Gutheissung der Berufung vom 21. Juni 2012 aufzuheben und die am 28. Juni 2011 ausgesprochene Kündigung für ungültig zu erklären und damit aufzuheben. Eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Beschwerdegegner beantragen, die Beschwerde abzuweisen. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Die Parteien reichten Replik und Duplik ein.

Erwägungen:

1.

In mietrechtlichen Fällen ist die Beschwerde in Zivilsachen nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens 15'000 Franken beträgt (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG). Ficht der Mieter die Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses an, entspricht der Streitwert dem Mietzins, der bis zum Zeitpunkt geschuldet ist, auf den unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR frühestens eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte, sollte sich die angefochtene Kündigung als ungültig erweisen (BGE 137 III 389 E. 1.1). Vorliegend wird der Streitwert nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'000.-- erreicht. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

Gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. a OR steht die Sperrfrist, die im Anschluss an den Entscheid der Schlichtungsbehörde vom 27. Januar 2011 galt, der Kündigung des Vermieters dann nicht entgegen, wenn diese wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters selbst oder naher Verwandter oder Verschwägerter erfolgte. Die Beschwerdegegner als Käufer der Liegenschaft waren daher grundsätzlich berechtigt, den Mietvertrag mit dem Beschwerdeführer gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR wegen dringenden Eigenbedarfs auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen.

Der dringende Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts immer dann gegeben, wenn es dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist, auf die Benutzung der vermieteten Wohnung oder des Hauses zu verzichten. Beim Entscheid über diese Frage sind alle erheblichen Umstände des Falles zu würdigen. Das Erfordernis der Dringlichkeit ist dabei nicht allein zeitlich, sondern auch sachlich zu verstehen. Es müssen Gründe vorliegen, denen auch nach objektiver Beurteilung eine gewisse Bedeutung zukommt (BGE 132 III 737 E. 3.4.3; 118 II 50 E. 3d S. 55).

Der Entscheid über die Frage, ob dringender Eigenbedarf vorliegt, beruht weitgehend auf Ermessen (BGE 118 II 50 E. 4 S. 55). Ermessensentscheide dieser Art überprüft das Bundesgericht an sich frei; es übt dabei aber Zurückhaltung und greift nur ein, wenn die kantonale Instanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, das heisst wenn sie grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Gesichtspunkte berücksichtigt hat, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht gelassen hat. Aufzuheben und zu korrigieren sind ausserdem Ermessensentscheide, die sich als im Ergebnis offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 135 III 121 E. 2 S. 123 f.; 133 III 201 E. 5.4 S. 211; 128 III 428 E. 4 S. 432).

3.

3.1. Die Beschwerdegegner hatten zur **Begründung des dringenden Eigenbedarfs geltend gemacht, sie hätten die Liegenschaft erworben, um darin wohnen sowie das Autokarosserie- und Autospritzwerk weiterführen zu können, das wegen Verlusts der bisherigen Mieträumlichkeiten aufgegeben werden musste**. Die Liegenschaft diene mithin als Existenzgrundlage für die Beschwerdegegner 1 und 2 und ihre drei Kinder. **Die erste Instanz erachtete den dringenden Eigenbedarf der Beschwerdegegner als ausgewiesen**.

Mit der Berufung wendete der Beschwerdeführer neu ein, die Liegenschaft enthalte auch noch die von der F. GmbH und dem Autospritzwerk E. gemieteten Räume. Die Beschwerdegegner erzielten somit Mietzinseinnahmen und hätten auf die Nutzung der in der Liegenschaft vorhandenen, für ein Autospritzwerk geeigneten Räumlichkeiten verzichtet. Der dringende Eigenbedarf an den ihm vermieteten Räumlichkeiten sei daher nicht ausgewiesen. Dem hielten die Beschwerdegegner in der Berufungsantwort entgegen, das Mietverhältnis mit dem Autospritzwerk E. sei ebenfalls am selben Tag mit derselben Begründung gekündigt worden, damit ihnen diese Räumlichkeiten zur Einrichtung des Autospritzwerkes zur Verfügung stünden. Das vom Beschwerdeführer gemietete Mietobjekt solle dagegen als Autokarosseriewerkstatt genutzt werden. Die Mietzinseinnahmen aus den drei Mietverhältnissen reichten nach Abzug aller Abgaben nicht aus, um die fünfköpfige Familie der Beschwerdegegner 1 und 2 zu ernähren und daneben Rückstellungen für die notwendigen Renovationsarbeiten an der Liegenschaft zu machen.

Die Vorinstanz stellte fest, dass der Beschwerdeführer sich zur Berufungsantwort der Beschwerdegegner nicht vernehmen liess. Die Ausführungen der Beschwerdegegner in der

Berufungsantwort hätten somit als unbestritten und die Einwendungen des Beschwerdeführers als widerlegt zu gelten.

3.2. Dem tritt der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde entgegen. Eine Replik und Duplik seien in Art. 312 Abs. 1 ZPO nicht vorgesehen. Er sei daher nicht verpflichtet gewesen, die Ausführungen der Berufungsantwort zu bestreiten. Indem die Vorinstanz die Ausführungen der Beschwerdegegner in der Berufungsantwort als unbestritten und damit als anerkannt beurteilt habe, habe sie Art. 8 ZGB sowie Art. 150 und Art. 151 ZPO offensichtlich verletzt.

3.3. Der Auffassung des Beschwerdeführers kann nicht gefolgt werden. Er übersieht, dass er in der Berufung gegen den als nachgewiesen erachteten dringenden Eigenbedarf neue Einwendungen vorbrachte. Diese neuen Einwendungen suchten die Beschwerdegegner in der Berufungsantwort durch diesbezügliche Ausführungen zu widerlegen, wobei dazu notgedrungen auch neue Behauptungen vorzubringen waren. Der Beschwerdeführer hatte daher allen Anlass, von der Möglichkeit zur Replik (Art. 316 Abs. 2 ZPO bzw. BGE 132 I 42 E. 3.3.3 und 3.3.4) Gebrauch zu machen. Indem er dies unterliess, nahm die Vorinstanz zu Recht Verzicht auf eine Stellungnahme an (BGE 138 I 484 E. 2.2; 133 I 100 E. 4.8). Blieben aber die Vorbringen der Beschwerdegegner in deren Berufungsantwort unbestritten, durfte die Vorinstanz ohne weitere Beweiserhebungen darauf abstellen und die neuen Einwendungen in der Berufung des Beschwerdeführers als widerlegt betrachten. Die gerügten Rechtsverletzungen liegen nicht vor.

4.

Der Beschwerdeführer rügt sodann, es halte vor Art. 271a Abs. 3 lit. a OR in Verbindung mit Art. 261 Abs. 2 lit. a OR nicht stand, dass die Vorinstanz den dringenden Eigenbedarf der Beschwerdegegner bejahte. Was er zur Begründung vorbringt, verfängt nicht. Er meint, der Eigenbedarf könne deshalb nicht dringend sein, weil in der Liegenschaft bereits ein Autospritzwerk eingemietet sei, und die Beschwerdegegner sich mit dem Mieter E. darauf geeinigt hätten, dass er die für das Autospritzwerk gemieteten Räumlichkeiten noch bis Ende März 2013 nutzen könne.

Dieses Vorbringen erheischt kein Eingreifen des Bundesgerichts in den vorinstanzlichen Ermessensentscheid (vgl. Erwägung 2). So ist es durchaus nachvollziehbar, dass die Beschwerdegegner versuchten, mit dem gekündigten Mieter eine einvernehmliche Lösung zu erreichen, kann doch eine solche unter Umständen schneller zum Ziel führen, als wenn der Prozessweg beschritten wird. Die Dringlichkeit des Eigenbedarfs wird dadurch nicht aufgehoben. Entscheidend ist, dass die Beschwerdegegner auch dem Mieter die für das Autospritzwerk genutzten Räumlichkeiten kündigten, weil sie diese selbst für ein Autospritzwerk nutzen wollen. Zusätzlich wollen sie die vom Beschwerdeführer gemieteten Räumlichkeiten für eine Autokarosseriewerkstatt nutzen. Aus beiden Nutzungen soll der Existenzbedarf für die fünfköpfige Familie der Beschwerdegegner 1 und 2 gedeckt werden. Wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen einen dringenden Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR bejahte, versties sie nicht gegen Bundesrecht.

5.

Der Beschwerdeführer erneuert vor Bundesgericht den Eventualantrag auf Erstreckung des Mietverhältnisses nicht. Auf die von beiden Vorinstanzen abgelehnte Erstreckung ist demnach nicht weiter einzugehen.

6.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren insgesamt mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

4.

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

Lausanne, 5. April 2013

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Widmer