Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4C.255/2004 /lma

Urteil vom 17. November 2004
I. Zivilabteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterin Klett, Bundesrichter Nyffeler,
Gerichtsschreiber Gelzer.

Parteien
D._____,
Beklagter und Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Martin Brauen,

gegen

A._____,
B._____,
C._____ SA,
Kläger und Berufungsbeklagte, alle drei vertreten durch Fürsprecher Dr. Hans B. Diriwächter.

Gegenstand
Mietvertrag; Kündigung,

Berufung gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau, 4. Zivilkammer, vom 19. Mai 2004.

Sachverhalt:
A.
Die Eheleute A._____ und B._____ sind Eigentümer der Liegenschaft X._____ in Y._____ und besitzen alle Aktien der C._____ SA, welche in dieser Liegenschaft eine Weinhandlung betreibt. Am 17. April 2001 unterzeichneten die Eheleute A._____ und B._____ (nachstehend: Vermieter), und D._____ (nachstehend: Mieter) und die C._____ SA einen als Mietvertrag bezeichneten Vertrag, der folgende Bestimmungen aufwies:
1. Vertragsparteien

1. A._____ [...]
2. B._____, [...]

als Vermieterschaft

und

3. D._____ [...]

als Mieter
2. Mietgegenstand
2.1 Gegenstand des vorliegenden Mietvertrages bilden folgende Räumlichkeiten der Liegenschaften X._____ [...]in Y._____:
- Kellergewölbe im Erdgeschoss gemäss beiliegenden Plänen.

- 1 Keller hinter Büro C._____ gemäss beiliegenden Plänen.
2.2 Dem Mieter wird das Mietobjekt ausschliesslich zum Gebrauch als Speiselokal mit 40 Sitzplätzen überlassen.
2.3 Das Mietobjekt wird dem Mieter zum bestimmungsgemässen Weiterausbau übergeben. Der Mieter erklärt mit Unterzeichnung dieses Mietvertrages, dass er das Mietobjekt fachmännisch geprüft hat und sich über die Tatsache im klaren ist, dass es sich dabei um einen Naturkeller mit allfälligen Feuchtigkeitseintritten handelt.
- [...]
3. Umbau
3.1 Der Umbau des bestehenden Kellers in ein Speiselokal erfordert umfangreiche bauliche Veränderungen. [...]Der Mieter hat der Vermieterschaft für die von ihm projektierten baulichen Veränderungen (neue WC-Anlage, neue Küche, Lüftung, usw.) baugesuchstaugliche Pläne eines ausgewiesenen Architekten vorzulegen.

[...]

Sämtliche mit dem Umbau des Gewölbekellers in ein Speiselokal verbundenen Kosten und Gebühren gehen ausschliesslich zu Lasten des Mieters mit Ausnahme der erforderlichen Erneuerung der Strom- und Gasleitungen bis zum jeweiligen Zähler im Gebäude.

Die Vermieterschaft verzichtet auf die teilweise oder vollständige Wiederherstellung der vom Mieter vorgenommenen Umbauten bei Beendigung des Mietverhältnisses. Sämtliche gemäss Gesetz und Brandversicherung Bestandteil des Gebäudes bildenden Einrichtungen (inkl. Küche, Bar, usw.) gehen in das Eigentum der Vermieterschaft über.

[...]
3.2 [...]

Der Mieter hat der Vermieterschaft für die Finanzierung der Umbaukosten von Fr. 400'000.– eine Sicherstellung in Form einer Bankgarantie, einer Solidarbürgschaftserklärung eines solventen Bürgen oder durch Verpfändung von Wertpapieren in entsprechendem Umfang zu leisten. [...]
4. Dauer der Miete
4.1 Die Miete beginnt am 1. Juli 2001. Das Mietverhältnis ist erstmals auf den 30. Juni 2006 kündbar unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.
4.2 Die Vermieterschaft räumt dem Mieter eine zweimalige Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses um je 5 Jahre ein. Die Vermieterschaft verpflichtet sich in diesem Sinne,
- den Mietvertrag mit dem heutigen Mieter vom 1. Juli 2006 an um weitere 5 Jahre zu verlängern bis am 30. Juni 2011 und
- nach Ablauf der ersten Verlängerung am 30. Juni 2011 den Mietvertrag nochmals um 5 Jahre bis am 30. Juni 2016 zu verlängern.
[...]
5. Mietzins und Nebenkosten
5.1 Der Mietzins ist gestaffelt i.S. von Art. 269c OR. Die Jahresmiete beträgt für die feste Vertragsdauer bis zum 30. Juni 2006 sowie die erste Verlängerung von 5 Jahren:
im 1. Jahr (d.h. bis zum 30.06.2002) Fr. 17'400.–
im 2. Jahr (vom 01.07.2002 - 30.06.2003) Fr. 20'200.–
im 3. Jahr (vom 01.07.2003 - 30.06.2004) Fr. 23'000.–
im 4. Jahr (vom 01.07.2004 - 30.06.2005) Fr. 25'800.–
im 5. Jahr (vom 01.07.2005 - 30.06.2006) Fr. 28'600.–
im 6. Jahr (vom 01.07.2006 - 30.06.2007) Fr. 31'400.–
- [...]
. [..]
.. [...]
.. [...]
8. Zusammenarbeit

”1. -:-
”2. -:-
”3. -:-
”4. -:-
”5. -:-
”6. -:-
”7. -:-
”8. -:-
8.1 Die Vermieterschaft und der Mieter streben eine Zusammenarbeit im gegenseitigen Interesse an.

Der Mieter verpflichtet sich, sämtliche im Speiselokal verkauften Weine aus dem Sortiment der C._____ SA zu den von dieser offerierten Preisen zu beziehen.
8.2 Die C._____ SA hat das Recht, vier Anlässe pro Jahr im Speiselokal durchzuführen mit Belegung des ganzen Speiselokals durch die C._____ SA. Falls die C._____ SA bei einem dieser Anlässe nicht mindestens 30 Gäste hat, ist der Mieter berechtigt, weitere Gäste einzuladen bzw. zu bedienen. Die C._____ SA verpflichtet sich zudem, bei diesen Anlässen den Gästen ein 5-Gang-Menu mit Mineral und Kaffee von Fr. 80.– bis Fr. 100.– anzubieten bzw. beim Mieter zu beziehen.

Die Termine für das Jahr 2002 werden bis zum 15. Dezember 2001 vereinbart. Bis zum 31. Dezember 2001 werden keine Anlässe von Seiten von C._____ SA durchgeführt. In den Folgejahren werden die Anlässe jeweils bis spätestens zum 30. November eines jeden Jahres für das Folgejahr vereinbart.

Falls die C._____ SA weniger oder keinen Anlass durchführt, hat der Mieter keinen Entschädigungsanspruch gegenüber der Vermieterschaft.
8.3 Die Vermieterschaft wird bei Einladungen von Geschäftskunden und Geschäftsfreunden zu einem Apéro oder Weinseminar im Schatzkeller diesen anschliessend ein Nachtessen im Lokal des Mieters vorschlagen, wobei die Gäste direkt beim Mieter bestellen.

[...]”
In der Folge vereinbarten die Parteien, dass der Mieter im Restaurant vier Weine ausserhalb des Sortiments der C._____ AG anbieten dürfe.

Am 23. September 2003 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis mit amtlichem Formular auf den 31. März 2004. Als Begründung gaben sie an, die aussergewöhnliche Kündigung gemäss Art. 266g OR erfolge wegen schwerwiegender Vertragsverletzung (Weinbezugsverpflichtung), welche die Fortsetzung des Vertrages für die Vermieterschaft unzumutbar mache.

Auf Begehren des Mieters hob die Schlichtungsbehörde für das Mietwesen des Bezirks Zofingen die Kündigung am 24. November 2003 auf. Zur Begründung gab die Schlichtungsbehörde an, die Weinbezugsverpflichtung stelle ein unzulässiges Koppelungsgeschäft dar, weshalb dessen Verletzung keinen Kündigungsgrund gemäss Art. 266g OR begründen könne.
B.
Am 23. Dezember 2003 reichten die Vermieter (nachstehend: Kläger 1 und 2) und die C._____ SA (nachstehend: Klägerin 3) beim Gerichtspräsidium Zofingen gegen den Mieter (nachstehend: Beklagter) eine Klage mit folgenden Begehren ein:
1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung des Mietverhältnisses zwischen den Klägern und dem Beklagten vom 23. September 2003 gültig ist.
2. Es sei auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verzichten.
3. Der Beklagte sei zu verpflichten, die Mieträumlichkeiten auf den 31. März 2004 zu räumen und in vertragsgemässem Zustand den Klägern zu übergeben.
4. Es sei die von den Klägern dem Beklagten für dessen belegte und bezahlte Investitionen im Mietobjekt abzüglich einer angemessenen Abschreibung geschuldeten Entschädigung richterlich festzusetzen.
5. Der Beklagte sei zu verpflichten, den Klägern eine nach richterlichem Ermessen festzusetzende Entschädi-

gung für die begangenen Vertragsverletzungen einschliesslich der Nichteinhaltung der Weinbezugsverpflichtung seit Juli 2003 zu bezahlen."
Mit Eingabe vom 13. Januar 2004 zogen die Kläger die Begehren 4 und 5 der Klage unter Vorbehalt einer Klage im ordentlichen Verfahren vorläufig zurück. Der Beklagte beantragte, die Kündigung als nichtig zu erklären oder eventuell das Mietverhältnis um mindestens fünf Jahre zu erstrecken. Mit Urteil vom 9. März 2004 stellte der Präsident des Bezirksgerichts Zofingen die Gültigkeit der Kündigung vom 23. September 2003 fest. Weiter wies er das Erstreckungsbegehren des Beklagten ab und verpflichtete diesen, das Mietobjekt per 31. März 2004 zu verlassen und zu räumen.

Diesen Entscheid focht der Beklagte mit Beschwerde an, welche das Obergericht des Kantons Aargau mit Urteil vom 9. Mai 2004 abwies.
C.
Der Beklagte erhebt eidgenössische Berufung mit den Anträgen, das Urteil des Obergerichts des Kantons Aargau vom 9. Mai 2004 sei aufzuheben und die Klage sei abzuweisen. Zudem sei festzustellen, dass die Kündigung vom 23. September 2003 nicht zulässig sei. Eventuell sei die Streitsache zur Vervollständigung des Sachverhaltes an die Vorinstanz zurückzuweisen. Subeventuell sei die Klage der Klägerin 3 abzuweisen und das Mietverhältnis zwischen den Klägern 1 und 2 einerseits und dem Beklagten andererseits um 5 Jahre, laufend ab 1. April 2004 zu erstrecken.
Die Kläger schliessen auf Abweisung der Berufung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
Gemäss Art. 46 OG ist die Berufung in vermögensrechtlichen Streitigkeiten nur zulässig, wenn der Streitwert nach Massgabe der Rechtsbegehren, wie sie vor der letzten kantonalen Instanz noch streitig waren, wenigstens Fr. 8'000.– beträgt. Im Prozess um die Gültigkeit einer Kündigung berechnet sich der Streitwert auf Grund des Zeitraums, während dem der Vertrag fortdauern würde, wenn die Kündigung ungültig wäre. Dieser Zeitraum erstreckt sich bis zum Zeitpunkt, auf den eine weitere Kündigung ausgesprochen worden ist oder erfolgen könnte (BGE 111 II 384 E. 1 S. 386, mit Hinweisen; vgl. auch BGE 119 II 147 E. 1). Im vorliegenden Fall wurde ein Mietvertrag ausserordentlich auf den 31. März 2004 gekündigt, der ordentlich erstmals auf den 30. Juni 2006 kündbar gewesen wäre. Der Mietzins bis zu diesem Termin hätte Fr. 60'150.– betragen. Der erforderliche Streitwert wird daher bereits ohne Berücksichtigung der Optionsrechte des Klägers auf Verlängerung des Vertrages bei weitem überstiegen. Da auch die übrigen Vorraussetzungen der Berufung erfüllt sind, ist darauf einzutreten.
2.
2.1 Im Verfahren der eidgenössischen Berufung ist das Bundesgericht an die tatsächlichen Feststellungen der letzten kantonalen Instanz gebunden, es sei denn, sie beruhten offensichtlich auf Versehen, wären unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande gekommen oder bedürften der Ergänzung (Art. 63 Abs. 2 und Art. 64 OG). Die Partei, die den Sachverhalt berichtigt oder ergänzt wissen will, hat darüber genaue Angaben mit Aktenhinweisen zu machen (Art. 55 Abs. 1 lit. d OG; BGE 130 III 102 E. 2.2 S. 106; 127 III 248 E. 2c S. 252 je mit Hinweisen). Eine Ergänzung setzt zudem voraus, dass entsprechende Sachbehauptungen bereits im kantonalen Verfahren prozesskonform aufgestellt, von der Vorinstanz aber zu Unrecht für unerheblich gehalten oder übersehen worden sind, was wiederum näher anzugeben ist. Ohne diese Angaben gelten Vorbringen, die über die tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil hinausgehen, als neu und sind damit unzulässig (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG; BGE 115 II 484 E. 2a S. 485 f.). Ergänzungen und Berichtigungen des Sachverhalts haben nur zu erfolgen, soweit sie entscheidwesentliche Tatsachen betreffen (BGE 128 III 163 E. 3b S. 167; 119 II 84 E. 3 S. 85, 111 II 471 E. 1c S. 473). Für eine blosse
Kritik an der Beweiswürdigung besteht kein Raum (BGE 126 III 189 E. 2a Abs. 3 S. 191).
2.2 Der Beklagte rügt, die Vorinstanz habe ausgeführt, dass gemäss Ziff. 8.1 des Mietvertrages eine "Zusammenarbeit im gegenseitigen Interessen" angestrebt worden sei und der Beklagte dies auch durch eine Erklärung in der Lokalpresse bestätigt habe. Daraus habe die Vorinstanz kurzschlüssig gefolgert, der Beklagte habe nicht bewiesen, dass die exklusive Weinbezugspflicht ihm einseitig aufdiktiert worden und zur conditio sine qua non für den Abschluss des Mietverhältnisses gemacht worden sei. Die Vorinstanz habe verkannt, dass für die Beurteilung der Frage, ob die vereinbarte Weinbezugsverpflichtung eine Bedingung für den Abschluss des Mietver-

trages war, auf die konkreten Umstände beim Abschluss des Mietertrages hätte eingegangen werden müssen. Die Parteien hätten zu diesem Thema umfangreiche Tatsachenbehauptungen aufgestellt, welche die Vorinstanz übergangen habe. Ebenso habe die Vorinstanz von den Parteien prozesskonform aufgestellte tatsächliche Vorbringen nicht beachtet, welche gezeigt hätten, dass die Weinbezugsverpflichtung für den Beklagten zu einem offensichtlichen Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung geführt hätte. Somit fehlten insoweit Feststellungen, welche zur Anwendung des Bundesrechts hätten geklärt werden
müssen. Zudem habe die Vorinstanz den Beweisführungsanspruch gemäss Art. 8 ZGB verletzt, indem sie den Beklagten nicht zu dem ihm obliegenden Beweis zugelassen habe.
2.3 Soweit der Beklagte rügt, die Vorinstanz habe aus dem strittigen Vertrag und seinen Verlautbarungen gegenüber der Presse falsche tatsächliche Schlüsse gezogen, ohne ein Versehen geltend zu machen, übt er im Berufungsverfahren nicht zulässige Kritik an der Beweiswürdigung der Vorinstanz. Weiter legt der Beklagte nicht nachvollziehbar dar, welche Tatsachen die Vorinstanz zu Unrecht als unerheblich qualifiziert oder übersehen haben soll, weshalb sich die Rüge der Ergänzungsbedürftigkeit des Sachverhalts als ungenügend begründet erweist. Da der Beklage nicht konkret darlegt, welchen form- und fristgerecht gestellten Beweisanträgen das Obergericht nicht nachgekommen sei, ist auch eine Verletzung des bundesrechtlichen Beweisführungsanspruchs nicht erkennbar. Damit ist grundsätzlich von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz auszugehen. Zu beachten ist jedoch, dass nach den Feststellungen der Vorinstanz die Höhe des Mietzinses unter Berücksichtigung der Weinbezugsverpflichtung bestimmt wurde und diese damit teilweise an die Stelle des Mietzinses trat. Demnach ist auf Grund der allgemeinen Lebenserfahrung anzunehmen, dass die Vermieter nicht bereit gewesen wären, den vereinbarten Mietzins auch ohne diese Verpflichtung zu
akzeptieren, weshalb sie eine Bedingung des Vertragsschlusses darstellte. Davon gehen auch die Kläger aus, wenn sie in ihrer Berufungsantwort dem Sinne nach anführen, selbstverständlich sei die Weinbezugsverpflichtung für den Abschluss des Mietvertrages von ausserordentlicher Bedeutung gewesen, da kein Eigentümer einer Weinhandlung einem Mieter gestatten würde, im ehemaligen Degustationsraum der Weinhandlung Weine von Drittlieferanten zu verkaufen. In der Folge ist demnach gemäss den übereinstimmenden Angaben der Parteien davon auszugehen, die Weinbezugsverpflichtung habe für die Vermieter einen unabdingbaren Bestandteil des Mietvertrages gebildet.
3.
3.1 Die Aktivlegitimation der Klägerin 3 wurde vom Gerichtspräsidenten von Zofingen und dem Obergericht stillschweigend bejaht.
3.2 Der Beklagte macht erstmals vor Bundesgericht geltend, die Klägerin 3 sei nicht aktivlegitimiert, da sie nicht Partei des umstrittenen Mietvertrages sei.
3.3 Obwohl die Klägerin 3 im Mietvertrag vom 17. April 2001 nicht ausdrücklich als Partei aufgeführt wird, werden ihr in Ziff. 8 dieses Vertrages gegenüber dem Mieter Rechte eingeräumt und Pflichten auferlegt. Die Klägerin 3 ist daher als Vertragspartei und nicht bloss als begünstigte Dritte zu qualifizieren, was erklärt, weshalb sie den Vertrag mitunterzeichnete. Das Obergericht hat demnach kein Bundesrecht verletzt, wenn sie die Aktivlegitimation der Klägerin 3 bejahte.
4.
4.1 Die Vorinstanz ging davon aus, entgegen der Ansicht des Beklagten stelle die ihm in Ziff. 8 des Mietvertrages auferlegte Weinbezugsverpflichtung kein nichtiges Koppelungsgeschäft im Sinne von Art. 254 OR dar. Zur Begründung führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, ein Koppelungsgeschäft sei unzulässig, wenn der Vermieter ein überwiegend in seinem Interesse liegendes Geschäft zur Voraussetzung des Mietvertrages mache. Eine solche Konstellation habe nicht vorgelegen, da nicht erstellt sei, dass die Kläger die Ziffer 8.1 des Mietvertrages einseitig diktiert hätten. Vielmehr sei von den Parteien eine Zusammenarbeit im gegenseitigen Interessen angestrebt worden. Dem Interesse der Kläger am Verkauf von Wein habe das Interesse des Beklagten entsprochen, auf die Errichtung eines eigenen Lagerbestandes an teuren Weinen verzichten zu können und den bezogenen Wein erst nach erfolgtem Verkauf bezahlen zu müssen. Zudem sei die Verpflichtung gemäss Ziffer 8.1. bei der Staffelung des Mietzinses berücksichtigt worden. Der Beklagte habe vor der Unterzeichnung des Mietvertrages das umfangreiche Weinsortiment der gehobenen Klasse der Kläger gekannt. Sodann habe es dem Beklagten offen gestanden, ausserhalb des Sortiments der Kläger vier Weine
zu beziehen. Schliesslich betreffe die Lieferung von Wein die übliche Geschäftstätigkeit des Beklagten als Restaurateur.
4.2 Der Beklagte rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht eine Verletzung von Art. 254 OR verneint. Zur Be-

gründung führt er insbesondere an, die Vorinstanz habe verkannt, dass er an der Weinbezugsverpflichtung kein Eigeninteresse gehabt habe, da sie zu einem Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung, damit zu einer gegen Art. 27 ZGB verstossenden Knebelungswirkung führe.
4.3 Gemäss Art. 254 OR ist ein Koppelungsgeschäft, das im Zusammenhang mit der Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen steht, nichtig, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrages davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.

Wie die Entstehungsgeschichte dieser Norm zeigt, wird damit bezweckt, die Mieter davor zu schützen, dass ihr Interesse am Abschluss oder der Weiterführung eines Mietvertrages dazu missbraucht wird, ihnen gegen ihren Willen weitere mietfremde Rechtsgeschäfte aufzudrängen (vgl. BGE 118 II 157 E. 3c, 163; Higi, Zürcher Kommentar, N 13 zu Art. 254 OR). Das Gesetz geht davon aus, dass bei Verträgen, welche "unmittelbar" mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen keine missbräuchliche Koppelung vorliege. Wenn ein Eigeninteresse des Mieters gegeben ist, dürfen an die Unmittelbarkeit des Zusammenhangs keine hohen Anforderungen gestellt werden. So ist ein genügender Zusammenhang zu bejahen, wenn der Mieter zur Bewirtschaftung eines im Mietlokal betriebenen Gewerbes Mobiliar oder Material kauft (Urt. des BGer. 4C.187/1998 vom 2. Dezember 1998 E. 3d, abgedruckt in SJ 1999 I S. 167 ff.; vgl. auch Higi, a.a.O., N 16 zu Art. 254 OR, der als Beispiel den Kauf von Büchern durch einen Mieter anführt, der im Mietlokal eine Buchhandlung betreibt). Dagegen stellt unabhängig von der Nähe des Mietobjekts zum gekoppelten Vertrag, der Umstand, das dieser für den Mieter zu einem erheblichen Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung führt, ein Indiz
dafür dar, dass dieses Geschäft dem Mieter gegen seinen Willen aufgedrängt wurde (Urt. des BGer. 4C.319/1996 vom 29. August 1997 E. 2b/aa; 4C.187/1998 vom 2. Dezember 1998 E. 3e, abgedruckt in SJ 1999 I S. 167; 4C.207/1998 vom 13. Januar 1999 E. 1b/cc).
4.4 Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, die Vermieter hätten den Mietvertrag ohne die in Ziffer 8.1 dieses Vertrages geregelte Weinbezugsverpflichtung nicht abgeschlossen, so dass eine Koppelung vorliegt. Damit stellt sich die Frage, ob diese missbräuchlich ist, weil dem Beklagten eine mietfremde Verpflichtung aufgezwungen wurde, an der er kein Eigeninteresse hatte. Dies ist zu verneinen, da ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem Gebrauch der Mietsache zur Betreibung eines Restaurants und dem dazu nötigen Bezug von Wein besteht und der Beklagte gemäss den verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz ein eigenes Interesse am Bezug von Wein bei der Klägerin 3 hatte. Sein Einwand, die Weinbezugsverpflichtung habe zu einem Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung geführt, ist nicht zu hören, da diese Behauptung im angefochtenen Urteil keine Stütze findet (vgl. E. 2 hiervor). Demnach liegt eine zulässige Koppelung zwischen dem Mietvertrag und der Weinbezugsverpflichtung vor, weshalb die Vorinstanz Art. 254 OR nicht verletzte. Zudem ist nicht ersichtlich, inwiefern die Weinbezugsverpflichtung die wirtschaftliche Freiheit des Beklagten in einem Grade einschränken könnte, welche sein Persönlichkeitsrecht verletzt,
weshalb auch eine Verletzung von Art. 27 ZGB zu verneinen ist.
5.
5.1 Die Vorinstanz ging davon aus, der Beklagte habe durch seine Verweigerung, die Weinbezugsverpflichtung vollumfänglich zu erfüllen, einen wichtigen Grund gemäss Art. 266g OR gesetzt. Zur Begründung führte die Vorinstanz dem Sinne nach aus, in der Lehre werde anerkannt, dass die Nichterbringung von Nebenleistungen durch den Mieter einen wichtigen Grund zur Kündigung begründen könne. Im vorliegenden Fall habe der Beklagte trotz Abmahnung durch die Kläger wiederholt gegen die Nebenverpflichtung gemäss Ziff. 8.1 des Mietvertrags verstossen. Damit habe der Beklagte einen wichtigen Grund zur Kündigung gesetzt, da die vom Beklagten gemieteten Räumlichkeiten und die Weinhandlung der Klägerin 3 sich in der gleichen Liegenschaft befänden, weshalb den Klägern nicht zugemutet werden könne, dass in dieser Liegenschaft Konkurrenzgeschäfte getätigt würden. Auch wenn die Kläger zusammen mit Nachbarn gegen durch das vom Beklagten geführte Restaurant verursachte Lärmimmissionen remonstriert hätten, könne darin kein Selbstverschulden der Kläger erblickt werden, da kein Zusammenhang zur Vertragsverletzung durch den Beklagten gegeben sei. Die Kündigung sei sodann auf amtlichem Formular erfolgt und habe die gesetzliche Frist von Art. 226b OR bei weitem überstiegen. Demnach sei der Mietvertrag auf den Kündigungstermin per 31. März 2004 aufgelöst worden.
5.2 Der Beklagte macht dem Sinne nach geltend, bei der Beurteilung, ob ein wichtiger Grund zur Kündigung gemäss Art. 266g OR vorliege, seien die Interessen der Parteien unter Würdigung der gesamten Umstände des

Einzelfalles gegeneinander abzuwägen. Die Vorinstanz habe keine genügenden tatsächlichen Feststellungen getroffen, um eine solche Interessenabwägung vornehmen zu können. So fänden sich im angefochtenen Urteil keinerlei Ausführungen zur wirtschaftlichen Bedeutung und zum Ausmass der Verletzung der Weinbezugsverpflichtung vor dem Zeitpunkt der Kündigung. Der Sachverhalt sei demnach ergänzungsbedürftig. Tatsache sei, dass vor dem Zeitpunkt der Kündigung noch gar keine vollständige und schon gar keine gravierende und dauernde Verletzung der Weinbezugsverpflichtung erfolgt sei. Zudem zeige ein Angebot der Kläger, gegen eine erhebliche Erhörung des Jahresmietzinses auf die Weinbezugsverpflichtung zu verzichten, dass die Vermieterinteressen an einem gedeihlichen Geschäftsverlauf der eigenen Weinhandlung keineswegs evident und hinsichtlich einer möglichen Konkurrenzierung durch den Beklagten auch nicht "existentiell" seien. Weiter habe die Vorinstanz unberücksichtigt gelassen, dass es sich bei der exklusiven Weinbezugsverpflichtung zu Offertpreisen der Klägerin 3 um einen eigentlichen "Knebelungsvertrag" mit dem Beklagten gehandelt habe, welcher die Entwicklung des Restaurants des Beklagten erheblich habe behindern können. Die Kläger hätten damit das Risiko der Nichteinhaltung dieser Nebenverpflichtung in Kauf genommen, was ein Selbstverschulden begründe. Dies werde dadurch bestätigt, dass die Vermieterschaft bereits am 30. Oktober 2001 dem Beklagten nachträglich hätten zugestehen müssen, vier Weine ausserhalb des Sortiments der Klägerin 3 zu beziehen. Zudem hätten die Kläger sich mit einer Lärmklage von Nachbarn solidarisiert, was zeige, dass ihr Interesse an der Weiterführung des Mietvertrages offensichtlich abgenommen habe. Die Vorinstanz habe es unterlassen, die dargelegten Umstände der vertraglichen Beziehungen bei der Beurteilung des wichtigen Grundes einzubeziehen. Der Ermessensentscheid der Vorinstanz erweise sich demnach als offensichtlich unbillig.

5.3 Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen (Art. 266g Abs. 1 OR). Generell kann gesagt werden, dass die Unzumutbarkeit der Erfüllung eines Mietvertrages nur bejaht werden kann, wenn die angerufenen Umstände bei Vertragsschluss weder bekannt noch voraussehbar waren und nicht auf ein Verschulden der kündigenden Partei zurückzuführen sind (BGE 122 III 264 E. 2a/aa S. 266). Ein wichtiger Grund liegt sodann nur vor, wenn er die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin objektiv unzumutbar macht.

Für den Vermieter kann die Fortführung des Mietvertrages unzumutbar werden, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten nicht einhält. Das Gesetz sieht insoweit Spezialregelungen vor. So bestimmt Art. 257d OR die Kündigungsmöglichkeit, wenn der Mieter mit der Zahlung der Mietzinse und Nebenkosten in Rückstand ist. Art. 257f OR betrifft die Verletzung der Pflicht zum sorgfältigen Gebrauch der Mietsache und der Rücksichtnahme auf Hausbewohner und Nachbarn. Bei anderen Vertragsverletzungen durch den Mieter ist die Kündigungsmöglichkeit dagegen nach Art. 266g Abs. 1 OR zu beurteilen. Zu diesen Verletzungen sind die Nichterbringung von vertraglich geschuldeten Nebenleistungen zu zählen. Solche Leistungsverweigerungen können namentlich im Rahmen von zulässig gekoppelten oder gemischten Verträgen, wie im Fall der Hauswartung, die Weiterführung des Mietvertrages für den Vermieter unzumutbar machen, wenn er mit tauglichen Durchsetzungsversuchen scheiterte (Higi, a.a.O., N 51 zu Art. 266g OR).

Ob wichtige Gründe eingetreten sind, hat der Richter gemäss Art. 4 ZGB nach Recht und Billigkeit zu entscheiden. Dabei hat er die für die vorzeitige Vertragsauflösung angeführten Gründe gegenüber dem Grundsatz der Verbindlichkeit der Verträge, der Rechtssicherheit sowie den Interessen der Gegenpartei an der Aufrechterhaltung des Vertrages abzuwägen (BGE 122 III 262 E. 2a/aa S. 266; vgl. auch Urt. des BGer. 4C.375/2000 vom 31. August 2001 E. 3a, mit weiteren Hinweisen). Solche Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht an sich frei. Es übt dabei aber Zurückhaltung und schreitet nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgegangen ist, wenn sie Tatsachen berücksichtigt hat, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen. Es greift ausserdem in Ermessensentscheide ein, wenn sich diese als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweisen (BGE 130 III 28 E. 4.1).

5.4 Mit dem Beklagten ist davon auszugehen, dass die Weinbezugsverpflichtung gemäss Art. 8 des Mietvertrages eine mietzinsrelevante Nebenpflicht dieses Vertrages war, welche für die Vermieter wesentliche Vertragsgrundlage bildete. Daraus folgt, dass die trotz Abmahnung wiederholt erfolgte vom Beklagten nicht bestrittene Verletzung dieser Nebenpflicht die Weiterführung des Mietvertrages für die Vermieter objektiv unzumutbar machte, zumal der entsprechende Schaden nicht genau bestimmt werden kann und damit schwer einklagbar

ist. Auf Grund der grundsätzlichen Bedeutung der Nebenverpflichtung ist der genaue Umfang des Verstosses ohne Bedeutung, weshalb entgegen der Ansicht des Beklagten insoweit keine zusätzlichen Abklärungen oder Feststellungen erforderlich sind. Sodann setzt die Unzumutbarkeit der Weiterführung des Mietvertrages keine Gefährdung der Existenz der Klägerin 3 voraus, weshalb unerheblich ist, ob für sie die Verletzung der Weinbezugsverpflichtung durch den Beklagten existenzgefährdend war oder nicht. Weiter kann bezüglich dieser Bezugsverpflichtung mangels eines festgestellten Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung nicht von einem "Knebelungsvertrag" gesprochen werden, zumal dem Beklagten zugestanden
wurde, vier Weine ausserhalb des Sortiments der Klägerin 3 zu verkaufen. Damit ist in diesem Zusammenhang ein Selbstverschulden der Kläger zu verneinen. Dies gilt auch bezüglich des Umstands, dass die Kläger sich bezüglich der Lärmbelastung durch das Restaurant beschwerten, da gemäss den Feststellungen der Vorinstanz kein kausaler Zusammenhang zur Verletzung der Weinbezugsverpflichtung durch den Beklagten besteht. Die Vorinstanz hat demnach das ihr zustehende Ermessen bundesrechtskonform ausgeübt, wenn es annahm, der Beklagte habe durch seine Verweigerung die Weinbezugsverpflichtung vollumfänglich zu erfüllen, einen wichtigen Grund gemäss Art. 266g OR gesetzt.
6.
6.1 Die Vorinstanz hat angenommen, der Mietvertrag sei nicht gemäss Art. 272 OR zu erstrecken, da die Kündigung für den Beklagten nicht zu einer Härte führe, welche durch die Interessen der Vermieter nicht gerechtfertigt wäre. Zur Begründung führte die Vorinstanz zusammengefasst aus, zwar stelle die Kündigung für den Beklagten eine Härte dar, da er in der Region Y._____ nur schwerlich ein mit dem Mietobjekt vergleichbares Ersatzlokal finden könne und er deshalb riskiere, seinen Kundenkreis zu verlieren. Die Vermieterinteressen am gedeihlichen Geschäftsverlauf der eigenen Weinhandlung seien jedoch evident und hinsichtlich einer möglichen Konkurrenzierung durch den Beklagten auch existentiell. Ausschlaggebend sei jedoch, dass die Vertragsverletzungen des Beklagten einer teilweisen Nichtbezahlung des Mietzinses nahe komme, da die Weinbezugspflicht der Staffelung des Mietzinses entspreche und das Gesetz bei einem Zahlungsrückstand des Mieters gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR einen Erstreckungsausschluss vorsehe. Demnach seien die Interessen der Kläger höher einzustufen als diejenigen des Beklagten.
6.2 Der Beklagte führt dem Sinne nach an, die Vorinstanz habe mit der Verweigerung der Erstreckung Bundesrecht verletzt. Zwar habe die Vorinstanz zu Recht angenommen, die Kündigung stelle für den Beklagten eine Härte dar, da er damit einen Grossteil seiner Investitionen für das Restaurant verlieren würde, was seinen wirtschaftlichen Ruin bedeuten würde. Dagegen habe die Vorinstanz die Interessen der Kläger überbewertet. So hätten die Kläger, welche bezüglich ihrer Interessen beweisbelastet seien, weder behauptet noch bewiesen, dass die Weinbezugsverpflichtung für den gedeihlichen Geschäftsverlauf der eigenen Weinhandlung "existentiell" sei. Da auch die Untersuchungsmaxime gemäss Art. 274d Abs. 3 OR dem Richter nicht erlaube, von sich aus nach solchen Interessen zu forschen, beruhe die Feststellung der Vorinstanz bezüglich der existentiellen Interessen der Klägerin 3 auf einer Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften. Das Bundesgericht sei daher gemäss Art. 63 Abs. 2 OR an diese Feststellung nicht gebunden. Weiter habe die Vorinstanz alleine die Interessen der Vermieter, d.h. der Kläger 1 und 2 und nicht auch der Klägerin 3 berücksichtigen dürfen. Daran vermöge der Umstand nichts zu ändern, dass die Vermieter die Klägerin 3
wirtschaftlich beherrschen würden. Demnach könne nicht gesagt werden, die Nichteinhaltung der Weinbezugsverpflichtung durch den Beklagten gegenüber der Klägerin 3 komme einer Nichtbezahlung des Mietzinses gleich. Gegenüber den Vermietern sei der Beklagte nicht mit Mietzinszahlungen in Verzug gewesen. Es habe somit bloss eine Vertragsverletzung gegenüber einer am Mietvertrag nicht beteiligten Drittpartei vorgelegen, welche auch in wirtschaftlicher Hinsicht weniger gravierend gewesen sei, als die Auswirkungen der Kündigung für den Beklagten. Dies habe die Vorinstanz ausser Acht gelassen, weshalb ihre Interessenabwägung nicht bundesrechtskonform sei und zu einem falschen Ergebnis führe.
6.3 Nach Art. 272 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde nach Absatz 2 dieser Bestimmung insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und den Inhalt des Vertrags (a), die Dauer des Mietverhältnisses (b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte sowie die Dringlichkeit des Bedarfs (d) und überdies die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (e). Da die abzuwägenden Interessen nicht abschliessend

aufgeführt werden, können zu den wirtschaftlichen Verhältnissen der Parteien alle ihre finanziellen Interessen einbezogen werden. Ist der Vermieter Aktionär einer Aktiengesellschaft, so hat er ein eigenes Interesse daran, dass sich der Wert dieser Aktien nicht durch eine Schädigung der Aktiengesellschaft vermindert (Entscheid des BGer. 4C.139/2000 vom 10. Juli 2000, E. 2b, mit Hinweisen).

Gemäss Art. 272a Abs. 1 OR ist eine Erstreckung insbesondere bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters (a), wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zur Sorgfalt und Rücksichtnahme (b) oder Konkurs der Mieters (c) ausgeschlossen. Dies sind zugleich auch ausserordentliche Kündigungsgründe. Bei der ausserordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen gemäss Art. 266g OR sieht das Gesetz dagegen keinen Ausschluss der Erstreckung, vor. Daraus ist zu schliessen, dass diese bei solchen Kündigungen nicht ausgeschlossen ist (David Lachat, Commentaire Romand, N. 3 zu Art. 272b OR). Da bei einer Kündigung gemäss Art. 266g OR die Weiterführung des Mietervertrages bis zur nächsten Kündigungsmöglichkeit unzumutbar sein muss, ist anzunehmen, dass die Interessen der Vermieter an der Verweigerung einer Erstreckung bei solchen Kündigungen in der Regel überwiegen. Dies ist dann zu bejahen, wenn der wichtige Grund gemäss Art. 266g OR wertungsmässig mit einem Kündigungsgrund übereinstimmt, bei dem eine Erstreckung von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist.
Beruht der Entscheid über die Zulässigkeit der Erstreckung auf einer Interessenabwägung, so liegt ein Ermessensentscheid vor (Vgl. zur entsprechenden Kognition des BGer. E. 5.3).
6.4 Auf Grund des Umstandes, dass die Weinbezugspflicht bei der Bestimmung des Mietzinses berücksichtigt wurde, konnte die Vorinstanz ableiten, dass die Bezugspflicht wertungsmässig in der Nähe der Verpflichtung der Bezahlung des Mietzinses einzuordnen ist. Dabei ist zu beachten, dass bei einer Kündigung wegen Nichtbezahlung des Mietzinses gemäss Art. 257d OR die Erstreckung gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR auch dann ausgeschlossen ist, wenn die Mietzinse für den Vermieter nicht von existentieller Bedeutung sind. Daraus kann geschlossen werden, dass die Verweigerung der Erfüllung der mietzinsrelevanten Weinbezugspflicht grundsätzlich eine Erstreckung unabhängig davon ausschliesst, ob diese Vertragsverletzung für die Vermieter von existentieller wirtschaftlicher Bedeutung ist. In vorliegenden Fall sind die wirtschaftlichen Interessen der Kläger 1 und 2 nicht nur auf die Zahlung des Mietzinses sondern wesentlich auch auf die Erfüllung der mietzinsrelevanten Weinbezugsverpflichtung gegenüber der von ihnen beherrschten Klägerin 3 gerichtet gewesen. Die Vorinstanz hat daher, selbst wenn die Verletzung der Weinbezugsverpflichtung für die Klägerin 3 nicht existenzgefährdend gewesen wäre, von überwiegenden wirtschaftlichen Interessen der
Kläger 1 und 2 an der Nichtgewährung der Erstreckung ausgehen können. Demnach hat die Vorinstanz das ihr zustehende Ermessen nicht überschritten, wenn sie im vorliegenden Fall keine Erstreckung des Mietverhältnisses gewährte. Da die Feststellung bezüglich der Existenzgefährdung der Klägerin 3 nicht entscheiderheblich ist, kann offen bleiben, ob die Vorinstanz diesbezüglich bundesrechtliche Beweisvorschriften verletzte.
7.
Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 159 Abs. 2 OG). Bei der Bemessung der Parteientschädigung wird die Mehrwertsteuer im Rahmen des geltenden Tarifs pauschal berücksichtigt (Beschluss der Präsidentenkonferenz vom 8. Mai 1995). Dies Streitsache wird zur Neuverlegung der Kosten des kantonalen Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Demnach erkennt das Bundesgericht:
1.
Die Berufung wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 5'000.– wird dem Beklagten auferlegt.
3.
Der Beklagte hat die Kläger für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'000.– zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Aargau, 4. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 17. November 2004
Im Namen der I. Zivilabteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: