Urteilskopf

118 II 50

11. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 21. Januar 1992 i.S. Pepo C. gegen Hans und Cécile S. (Berufung)
Regeste (de):
Art. 261 Abs. 2 lit. a, 271a Abs. 3 lit. a, 274d Abs. 3 OR; Mietrecht; Untersuchungsgrundsatz; dringender Eigenbedarf.

1. Bedeutung des Untersuchungsgrundsatzes im kantonalen Rechtsmittelverfahren (E. 2a).

2. Dringender Eigenbedarf, bei dessen Vorliegen die Kündigungssperrfrist nicht gilt, setzt keine Wohnungsnot des Vermieters voraus, sondern kann auch dann gegeben sein, wenn es ihm aus wirtschaftlichen Gründen nicht zuzumuten ist, auf die Benutzung der vermieteten Wohnung zu verzichten (E. 3 und 4).

Regeste (fr):
Art. 261 al. 2 let. a, 271a al. 3 let. a, 274d al. 3 CO; droit du bail à loyer; principe de l'instruction d'office; besoin urgent.

1. Portée du principe de l'instruction d'office dans la procédure de recours cantonale (consid. 2a).

2. Le besoin urgent, qui permet de faire abstraction du délai d'interdiction de résilier le bail, ne suppose pas que le bailleur soit confronté à la pénurie de logements; il peut aussi exister lorsque, pour des motifs d'ordre économique, on ne peut exiger du bailleur qu'il renonce à la jouissance de l'appartement loué (consid. 3 et 4).

Regesto (it):
Art. 261 cpv. 2 lett. a, 271a cpv. 3 lett. a, 274d cpv. 3 CO; diritto di locazione; principio inquisitorio; urgente bisogno.

1. Portata del principio inquisitorio nella procedura di ricorso cantonale (consid. 2a).

2. L'urgente bisogno, che permette di fare astrazione dal termine di divieto di disdetta, non presuppone che il locatore sia confrontato alla penuria di alloggi; esso può pure esistere nel caso in cui, per motivi d'ordine economico, non sia possibile esigere dal locatore che rinunci all'uso dell'ente locato (consid. 3 e 4).

Sachverhalt ab Seite 51

Pepo C. ist seit 1971 Mieter einer 3 1/2-Zimmerwohnung. Im Frühjahr 1990 fand im Anschluss an die Ankündigung einer Mietzinserhöhung zwischen ihm und seiner damaligen Vermieterin vor der Schlichtungsstelle ein Verfahren statt, dessen Scheitern mit Verfügung vom 5. April 1990 festgestellt wurde. Die Vermieterin verzichtete auf die Anrufung des Richters, was gemäss der damals geltenden Vorschrift von Art. 28 Abs. 3 BMM eine zweijährige Kündigungssperre nach sich zog. Mit Kaufvertrag vom 30. Mai 1990 und Grundbucheintrag vom 13. Juni 1990 erwarben die Eheleute Hans und Cécile S. die von C. gemietete Wohnung. Sie kündigten

den Mietvertrag am 4. Juni 1990 auf den 30. September 1990 und am 16. Juli 1990 vorsorglich ein zweites Mal auf den 31. März 1991. Auf Begehren des Mieters stellte die Schlichtungsstelle am 18. September 1990 die Ungültigkeit beider Kündigungen fest. Das Ehepaar S. reichte darauf beim Einzelrichter im summarischen Verfahren beim Kantonsgerichtspräsidium Zug gegen C. Klage ein. Der Einzelrichter stellte mit Entscheid vom 19. März 1991 die Nichtigkeit der ersten Kündigung fest, erklärte dagegen die zweite Kündigung vom 16. Juli 1990 für gültig, erstreckte das Mietverhältnis indessen um ein Jahr bis zum 31. März 1992 und erhöhte den bisherigen Mietzins für die Dauer der Erstreckung um Fr. 370.– auf Fr. 1'000.– pro Monat. Gegen diesen Entscheid reichte der Beklagte bei der Justizkommission des Obergerichts Zug Beschwerde ein mit den Anträgen, auch die zweite Kündigung vom 16. Juli 1990 für ungültig zu erklären, eventuell das Mietverhältnis um achtzehn Monate zu erstrecken. Mit Urteil vom 27. Juni 1991 wies die Justizkommission die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat. Der Beklagte hat gegen das Urteil der Justizkommission Berufung eingelegt, die vom Bundesgericht abgewiesen wird.

BGE 118 II 50 S. 52

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. a) Der Beklagte wirft der Justizkommission eine Verletzung von Art. 274d Abs. 3 OR vor, weil sie nicht von sich aus abgeklärt habe, ob das von den Klägern behauptete Interesse an der Selbstnutzung der Wohnung tatsächlich bestehe. Gemäss Art. 274d Abs. 3 OR hat der Richter den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen; die Parteien müssen ihm jedoch alle für die Beurteilung des Streitfalles notwendigen Unterlagen einreichen. Im vorliegenden Fall braucht nicht entschieden zu werden, welche Bedeutung dieser Regel im erstinstanzlichen kantonalen Verfahren zukommt. Im Rechtsmittelverfahren führt sie jedenfalls nicht dazu, dass jede vom kantonalen Recht festgesetzte Beschränkung des Untersuchungsgrundsatzes unbeachtlich wird. Die Kantone sind insbesondere frei, die Kognition der zweiten Instanz beispielsweise durch eine Novenverbot zu beschränken (vgl. BGE 107 II 237 E. 3 zu Art. 343 Abs. 4 OR). Art. 274 OR behält denn auch die Prozesshoheit der Kantone ausdrücklich vor.
Dem angefochtenen Urteil lässt sich nicht entnehmen, dass der Beklagte im Verfahren vor der Justizkommission gerügt hat, der Sachverhalt sei hinsichtlich des behaupteten Eigenbedarfs der Kläger ungenügend abgeklärt worden. Wie die Justizkommission indessen festhält, muss die kantonale Beschwerde gemäss § 210 Abs. 1 ZPO/ZG begründet werden, wobei blosse Verweisungen auf Vorbringen im erstinstanzlichen Verfahren nicht ausreichen. Dieses Rügeprinzip hält vor Art. 274d Abs. 3 OR stand, da es als Voraussetzung eines geordnet ablaufenden Rechtsmittelverfahrens unerlässlich ist. Die Justizkommission war deshalb von Bundesrechts wegen nicht verpflichtet, von sich aus - d.h. ohne entsprechende Rüge - den vom Einzelrichter festgestellten Sachverhalt zu überprüfen. Der Beklagte macht im übrigen nicht geltend, die Justizkommission habe von ihm im kantonalen Beschwerdeverfahren gültig vorgebrachte Tatsachenbehauptungen übergangen oder übersehen, weshalb der Sachverhalt gemäss Art. 64 OG zu ergänzen sei (vgl. BGE 115 II 485 E. 2a). Aus der Beschwerdeschrift vom 1. April 1991 ergibt sich denn auch, dass der Beklagte zur Frage des Eigenbedarfs lediglich geltend gemacht hatte, die Kläger könnten sich wegen Verwirkung und Rechtsmissbrauchs nicht darauf berufen. Auf diese beiden Einwände ist die Justizkommission jedoch eingetreten.

3. Gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. a OR steht die Sperrfrist, die im Anschluss an das Schlichtungsverfahren gilt, der Kündigung des Vermieters

dann nicht entgegen, wenn diese wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters selbst oder naher Verwandter oder Verschwägerter erfolgt. Unbestritten ist, dass die Kläger als Käufer der vermieteten Wohnung in das bestehende Mietverhältnis eingetreten sind, es aber unterlassen haben, den Mietvertrag gemäss Art. 261 Abs. 2 lit. a OR auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen. Ebenfalls unangefochten ist sodann die Auffassung der Justizkommission, dass die von den Klägern am 16. Juli 1990 ausgesprochene Kündigung in den Anwendungsbereich von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR fällt. Streitig ist dagegen die Auslegung des Begriffs des dringenden Eigenbedarfs im Sinne dieser Vorschrift. Während dem angefochtenen Urteil die Ansicht zugrunde liegt, der dringende Eigenbedarf sei auch dann gegeben, wenn der Vermieter ausschliesslich wirtschaftliche Gründe für eine Selbstnutzung nachweisen könne, wird mit der Berufung sinngemäss geltend gemacht, für die Annahme dringenden Eigenbedarfs sei es unerlässlich, dass beim Vermieter eine mit seinen Wohnverhältnissen zusammenhängende Zwangslage bestehe. a) Der Begriff des dringenden Eigenbedarfs findet sich im geltenden Recht nicht nur in Art. 271a Abs. 3 lit. a OR, sondern auch in Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 272 Abs. 2 lit. d OR. Gemäss dieser letzteren Bestimmung ist bei der Beurteilung des Gesuchs um Erstreckung des Mietverhältnisses eine Interessenabwägung vorzunehmen, wobei insbesondere ein allfälliger Eigenbedarf des Vermieters und dessen Dringlichkeit zu berücksichtigen ist. Nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR kann der neue Eigentümer einer vermieteten Wohnung das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er einen dringenden Eigenbedarf geltend macht. Da gleiche Gesetzesbegriffe grundsätzlich gleich auszulegen sind (vgl. BGE 104 Ib 272), ist zu prüfen, welche Bedeutung dem Begriff des dringenden Eigenbedarfs in allen drei erwähnten Gesetzesvorschriften zukommt. Dabei ist in erster Linie auf die Entstehungsgeschichte abzustellen, da die Revision des Mietrechtes erst kurze Zeit zurückliegt. Das gilt umso mehr, als sich zudem zeigen wird, dass aus den parlamentarischen Beratungen klar hervorgeht, warum und in welchen Punkten der Gesetzgeber die vorher geltende gesetzliche Ordnung ändern wollte (vgl. BGE 113 II 355 E. 2a). b) Im früheren Recht fehlte der Begriff des dringenden Eigenbedarfs. Erwähnt war lediglich der Eigenbedarf des Vermieters, der gemäss Art. 267c lit. c aOR eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausschloss. Eine Einschränkung dieses Ausschlussgrundes durch das

zusätzliche Erfordernis der Dringlichkeit wurde vom Bundesgericht abgelehnt (BGE 99 II 52 /3). Im Entwurf des Bundesrates zur Revision der mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts (BBl 1985 I 1410ff.) wurde der Begriff des Eigenbedarfs - wie nach früherem Recht - nur bei der Erstreckung des Mietverhältnisses erwähnt. Gemäss Art. 272 Abs. 2 lit. d des Entwurfs bildete der Eigenbedarf des Vermieters aber nicht mehr einen absoluten Ausschlussgrund der Erstreckung, sondern einen von mehreren Umständen, die bei der Abwägung der Parteiinteressen berücksichtigt werden müssen. Mit der zusätzlichen Erwähnung der Dringlichkeit des Eigenbedarfs sollte die Relativierung des Ausschlussgrundes gekennzeichnet und zudem festgehalten werden, dass die Dringlichkeit bei der Festlegung der Erstreckungsdauer eine Rolle spielt. Schliesslich sollte die Neuerung nach Auffassung des Bundesrates verhindern, dass sich der Vermieter auf einen nicht bestehenden Eigenbedarf beruft und damit den Schutz des Mieters illusorisch macht (BBl 1985 I 1461/2). c) Wie sodann aus den parlamentarischen Beratungen zu den heute geltenden Fassungen von Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 OR hervorgeht, wurde der Eigenbedarf des Vermieters als Grund für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses anerkannt. Nur der bloss vorgetäuschten und damit rechtsmissbräuchlichen Berufung darauf sollte ein Riegel geschoben werden (Amtl.Bull. 1988 SR S. 176: Voten Piller und BR Kopp; Amtl.Bull. 1989 NR S. 539: Votum Gysin). Den Beratungen lässt sich ausserdem entnehmen, dass das legitime Nutzungsbedürfnis des Eigentümers grundsätzlich den Vorrang vor den Interessen des Mieters haben soll (Amtl. Bull. 1988 SR S. 176: Votum Affolter; Amtl.Bull. 1989 NR S. 504: Votum Leuba; Amtl.Bull. 1989 NR S. 539: Votum Gysin; Amtl.Bull. 1989 NR S. 549: Votum Leuenberger). Dieses Interesse des Eigentümers wurde durch den Begriff

des dringenden Eigenbedarfs genauer umschrieben. Darunter wurde ein unmittelbarer, tatsächlicher und aktueller Bedarf verstanden (Amtl.Bull. 1989 NR S. 539: Votum Gysin; Amtl.Bull. 1989 SR S. 425: Votum BR Koller). Ein solcher Bedarf ist dann gegeben, wenn bei objektiver Würdigung der Umstände ein Zuwarten mit der Selbstnutzung für den Vermieter als nicht zumutbar erscheint. Ein bloss zukünftig möglicher Bedarf genügt deshalb nicht (Amtl.Bull. 1989 SR S. 424: Votum Piller; Amtl. Bull. 1989 SR S. 425: Votum BR Koller). Schliesslich wurde darauf hingewiesen, dass eine Kündigung gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. a OR die Erstreckung des Mietverhältnisses nicht ausschliesse, weil in einem solchen Fall das Interesse des Mieters an

der Erstreckung und jenes des Vermieters am Eigenbedarf gegenseitig abzuwägen seien (Amtl.Bull. 1989 NR S. 539: Votum Gysin). d) Der dringende Eigenbedarf im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 lit. a OR setzt somit nicht eine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters voraus, die ausschliesslich auf seine Wohnverhältnisse zurückzuführen ist. Ein solcher Eigenbedarf ist vielmehr immer dann gegeben, wenn es dem Vermieter aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zuzumuten ist, auf die Benutzung der vermieteten Wohnung oder des Hauses zu verzichten. Beim Entscheid über diese Frage sind alle erheblichen Umstände des Einzelfalles zu würdigen. Zu berücksichtigen ist ausserdem, dass das Erfordernis der Dringlichkeit nicht nur zeitlich, sondern auch sachlich zu verstehen ist. Es müssen deshalb Gründe vorliegen, denen auch nach objektiver Beurteilung eine gewisse Bedeutung zukommt. Kein dringender Eigenbedarf ist zum Beispiel dann gegeben, wenn ein naher Verwandter des Eigentümers nur darum in die Wohnung einziehen will, weil sie im Vergleich zu seiner bisherigen Wohnung etwas mehr Sonne oder Aussicht bietet (Amtl.Bull. 1989 SR S. 424: Votum Piller).

4. Aufgrund der Feststellungen im kantonalen Verfahren steht in tatsächlicher Hinsicht fest, dass die Kläger die dem Beklagten vermietete Eigentumswohnung für Fr. 326'000.– gekauft haben und für die Verzinsung des Fremdkapitals über Fr. 1'600.– im Monat aufbringen müssen. Sie erzielen aus Erwerbstätigkeit zusammen ein monatliches Nettoeinkommen von Fr. 5'480.– und bezahlen für ihre jetzige Wohnung Fr. 1'780.– Mietzins im Monat. Der Beklagte bezahlte ihnen seinerseits - wie bereits erwähnt - bis zum Entscheid des Einzelrichters vom 19. März 1991 Fr. 630.– Mietzins im Monat. Unter diesen Umständen einen dringenden Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR zu bejahen, verstösst nicht gegen Bundesrecht. Wie ALFRED KOLLER (Probleme beim Verkauf vermieteter Wohnliegenschaften, in: ZBGR 1991/72 S. 208) zutreffend festhält, beruht der Entscheid über diese Frage weitgehend auf richterlichem Ermessen. Solche Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht zwar 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 116 II 299 E. 5a, 115 II 32 E. 1b mit Hinweisen). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. In der Literatur finden sich zwar unterschiedliche Meinungen. So wollen Lachat/Micheli (Le nouveau droit du bail, S. 304 Rz. 4.2.5) die Anwendung von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR auf den Sachverhalt beschränken, wo der Vermieter oder Eigentümer darauf angewiesen ist, das Mietobjekt selbst benutzen zu können, weil er sonst keine Wohnmöglichkeit hat. Eine derart enge

Auslegung des Begriffes des dringenden Eigenbedarfs ist indessen aus den bereits erwähnten Gründen abzulehnen. Andere Autoren anerkennen denn auch, dass auf seiten des Vermieters keine eigentliche Wohnungsnot vorliegen muss, sondern wirtschaftliche Belastungen genügen. Im SVIT-KOMMENTAR MIETRECHT (N 50 zu Art. 272 OR) wird als Beispiel der Fall des Vermieters erwähnt, der dazu gezwungen ist, vor Ablauf einer befristeten Baubewilligung mit Umbauarbeiten am Mietgegenstand zu beginnen. Nach BARBEY (Commentaire du droit du bail, N 150 zu Art. 271-271a OR) kann dringender Eigenbedarf dann gegeben sein, wenn es für den Vermieter, der Eigentümer der vermieteten Wohnung ist, finanziell untragbar erscheint, die Differenz zwischen seinem eigenen höheren Mietzins und jenem seines Mieters auf die Dauer aufzubringen. KOLLER (a.a.O., S. 207/8) schliesslich übernimmt die allgemeine, in den parlamentarischen Beratungen verwendete Umschreibung, wonach ein dringender Eigenbedarf im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR dann vorliegt, wenn es für den neuen Eigentümer unzumutbar ist, die vertragliche Kündigungsfrist einzuhalten oder den Ablauf der bestimmten vertraglichen Dauer abzuwarten. Nicht massgebend ist sodann der Einwand, die Kläger verhielten sich treuwidrig oder widersprüchlich, weil sie bereits im Zeitpunkt des Kaufes der vermieteten Wohnung die sich daraus für sie ergebenden finanziellen Folgen hätten voraussehen müssen. Die entsprechende Überlegung mag dort berechtigt sein, wo es um die Erstreckung eines von Anfang an zwischen den gleichen Parteien geschlossenen Mietverhältnisses geht (vgl. dazu Hasenböhler, Aus der basellandschaftlichen Rechtsprechung zu den Art. 267a-267f OR, in: BJM 1972 S. 8). Denn diesfalls gehen beide Parteien mit dem Abschluss des Vertrages gewollt ein Vertrauensverhältnis ein, welchem der Vermieter zuwiderhandelt, falls er zur Begründung des Eigenbedarfs Umstände geltend macht, die bereits zur Zeit des Vertragsschlusses eingetreten waren. Im zu beurteilenden Fall liegen die Verhältnisse indessen anders. Den Klägern kann nicht - in sinngemässer Übertragung des erwähnten Argumentes -

vorgeworfen werden, sie hätten ihre Lage selbst verschuldet. Eine solche Betrachtungsweise würde dazu führen, dass nur derjenige Erwerber einer vermieteten Wohnung dringenden Eigenbedarf geltend machen könnte, welcher die Wohnung gekauft hat, um einer bereits bestehenden, unverschuldeten Notlage abzuhelfen. Das verträgt sich nicht mit der in den parlamentarischen Beratungen zum Ausdruck gebrachten Auffassung, wonach das Interesse des Eigentümers an der Benutzung der eigenen Wohnung grundsätzlich vor jenem des Mieters Vorrang hat. Zu berücksichtigen ist ausserdem, dass der Bund gemäss Art. 34sexies Abs. 1 BV namentlich beauftragt ist, den Erwerb von Wohnungs- und Hauseigentum zu fördern. Dieser verfassungsrechtlichen Zielsetzung ist auch bei der Auslegung von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR Rechnung zu tragen. Damit liesse sich aber nicht vereinbaren, den Klägern die Berufung auf den dringenden Eigenbedarf zu versagen, da sie aufgrund ihrer relativ bescheidenen finanziellen Verhältnisse kaum in der Lage wären, unter Umständen während Jahren die sich aus der nicht kostendeckenden Vermietung ihrer Wohnung ergebende Belastung zu tragen. Für andere Personen in ähnlichen Verhältnissen bedeutete das praktisch den Ausschluss vom Erwerb von Wohnungseigentum. Entgegen der Behauptung des Beklagten steht der angefochtene Entscheid sodann nicht im Widerspruch zu BGE 110 II 254 /5. Zwar hat das Bundesgericht dort erklärt, das Interesse des Vermieters, die Mietsache teurer und für eine längere Dauer zu vermieten, schliesse die Erstreckung des Mietverhältnisses nicht aus, da der Vermieter eine Erhöhung des Mietzinses verlangen könne. Einerseits ist in diesem Zusammenhang aber nicht die Frage der Erstreckung, sondern jene der Zulässigkeit der Kündigung gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. a OR zu beurteilen. Andererseits ist schon vom Einzelrichter darauf hingewiesen worden, dass der Beklagte mit einem monatlichen Einkommen von Fr. 1'800.– ohnehin nicht in der Lage wäre, einen kostendeckenden Mietzins zu zahlen. Zu Recht haben die kantonalen Gerichte auch nicht auf die Praxis zu Art. 17 BMM abgestellt (vgl. dazu BGE 114 II 75 E. 3). Zum einen machte diese - heute durch Art. 270 OR ersetzte - Bestimmung die Anfechtung des Anfangsmietzinses ausdrücklich von einer Notlage des Mieters abhängig. Wie bereits festgehalten worden ist, setzt dagegen die Anwendung von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR keine solche Notlage voraus. Zum andern ist auch der Gegenstand dieser beiden Gesetzesbestimmungen grundsätzlich verschieden. Denn während die eine Vorschrift die Frage regelt, unter welchen Umständen der vertraglich vereinbarte Anfangsmietzins angefochten

werden kann, befasst sich

BGE 118 II 50 S. 58

die andere mit der Frage, wann die von Gesetzes wegen geltenden Kündigungssperrfristen ausnahmsweise nicht anwendbar sind. Der angefochtene Entscheid erscheint schliesslich nicht als offensichtlich unbillig. Zu berücksichtigen ist dabei auch das Zusammenspiel von Art. 261 Abs. 2 lit. a und Art. 271a Abs. 3 OR einerseits sowie Art. 272 Abs. 2 lit. d OR andererseits. Danach schliesst eine wegen dringenden Eigenbedarfs zulässige Kündigung die Erstreckung des Mietverhältnisses nicht aus. Der Richter ist vielmehr gehalten, eine zusätzliche Interessenabwägung vorzunehmen, bei welcher die Dringlichkeit des Eigenbedarfs als Massstab für die Erstreckungsdauer dient. Auf diese Weise kann den gegenseitigen Interessen von Mieter und Vermieter sachgerecht Rechnung getragen werden. So sind denn auch die kantonalen Gerichte im vorliegenden Fall vorgegangen, indem sie zwar die Zulässigkeit der Kündigung bejahten, das Mietverhältnis jedoch - erstmals - um ein Jahr erstreckten. Dieses Gesamtergebnis ist weder offensichtlich unbillig noch ungerecht, so dass für das Bundesgericht kein Anlass besteht, in den Ermessensentscheid einzugreifen.