

Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_342/2007 /bru

Urteil vom 2. November 2007
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Corboz, Präsident,
Bundesrichterinnen Klett, Rottenberg Liatowitsch,
Gerichtsschreiber Luczak.

Parteien
A. _____,
B. _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Albert Romero,

gegen

X. _____ AG,
Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt Joseph Schuler.

Gegenstand
Anfechtung der Kündigung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug, Justizkommission, vom 7. August 2007.

Sachverhalt:

A.
A. _____ (Beschwerdeführer 1) ist seit dem 1. Juni 1992 Mieter einer Wohnung, die der X. _____ AG (Beschwerdegegnerin) gehört. Per 1. Januar 2002 vermietete diese dem Beschwerdeführer und B. _____ (Beschwerdeführerin 2) eine grössere Wohnung im gleichen Haus. Am 26. Januar 2006 kündigte sie das Mietverhältnis auf den 30. April 2006. Die Beschwerdeführer fochten diese Kündigung wegen Missbräuchlichkeit an. Die Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Kantons Zug stellte am 12. April 2006 die Gültigkeit der Kündigung per 30. Juni 2006 fest und erstreckte das Mietverhältnis einmalig für sechs Monate bis zum 31. Dezember 2006. Gleich entschied der Einzelrichter beim Kantonsgerichtspräsidium Zug mit Verfügung vom 18. Juli 2006. Die Justizkommission des Obergerichts des Kantons Zug hob jedoch am 4. Oktober 2006 diese Verfügung auf und wies die Sache zur Durchführung eines weiteren Schriftenwechsels und eines Beweisverfahrens über den strittigen Kündigungsgrund an das Kantonsgerichtspräsidium zurück. Hierauf stellte der Einzelrichter am 6. März 2007 erneut die Gültigkeit der Kündigung auf den 30. Juni 2006 fest und gewährte den Mietern eine einmalige Erstreckung bis zum 31. Dezember 2006. Die hiergegen eingereichte Beschwerde wies die Justizkommission des Obergerichts des Kantons Zug am 7. August 2007 ab.

B.
Die Beschwerdeführer beantragen dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde, das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug aufzuheben und die Kündigung vom 26. Januar 2006 per 30. April 2006 bzw. per 30. Juni 2006 für missbräuchlich zu erklären. Eventuell sei das Verfahren zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Beschwerdegegnerin schliesst auf kostenfällige Abweisung beider Rechtsmittel. Die Vorinstanz beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, und verzichtet im Übrigen auf Vernehmlassung. Am 2. Oktober 2007 erteilte das Bundesgericht der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:

1.

Die Vorinstanz beziffert den Streitwert auf Fr. 50'850.--, was keine Partei im bundesgerichtlichen

Verfahren kritisiert. Die für die Beschwerde in Zivilsachen erforderliche Streitwertgrenze von Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) ist damit erreicht, weshalb die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht zur Verfügung steht (Art. 113 BGG). Dass darauf nicht einzutreten ist, schadet indessen den Beschwerdeführern insoweit nicht, als die mit diesem Rechtsmittel erhobenen Rügen der willkürlichen Feststellung des Sachverhalts sinngemäss auch in der zivilrechtlichen Beschwerde erhoben werden. Soweit sie hinreichend begründet werden, sind die betreffenden Rügen im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen zu prüfen (133 I 201 E. 1 S. 203; 133 III 439 E. 3.1 S. 444, e contrario).

2.

2.1 Nach dem angefochtenen Urteil begründete die Beschwerdegegnerin die Kündigung im Begleitschreiben vom 26. Januar 2006 mit wiederholt unanständigem Verhalten der Beschwerdeführer dem Vermieter und Hausbesitzer gegenüber - gemeint ist damit der im gleichen Haus wie die Beschwerdeführer wohnende Verwaltungsrat der Beschwerdegegnerin -, welches nicht mehr tragbar sei. Nachdem die Beschwerdeführer bestritten hatten, sich gegenüber der Beschwerdegegnerin oder anderen Nachbarn unanständig verhalten zu haben, führte die Beschwerdegegnerin in der Klageantwort aus, der Beschwerdeführer 1 sei im Umgang mit den Mitmenschen oft sehr unbeherrscht. Insbesondere sei er für die ebenfalls im selben Haus wohnende Mutter des Verwaltungsrates eine Bedrohung und beeinträchtige ihre Lebensqualität aufs Schwerste. Aufgrund der Vorfälle im September 2005 und vom 21. Januar 2006 ängstige sie sich vor ihm. Am 21. Januar 2006 habe der Beschwerdeführer 1 die Grenze, innert welcher man dem Frieden zuliebe Unanstand und Unfreundlichkeit schlucke, definitiv überschritten. Die Beschwerdegegnerin hat die beiden erwähnten sowie verschiedene weitere Vorfälle gegenüber bestimmten Personen im Einzelnen beschrieben und dadurch nach Auffassung der Vorinstanz ihre allgemein gehaltene Begründung der Kündigung präzisiert.

2.2 Die Beschwerdeführer sind der Meinung, die Schilderungen der einzelnen Vorfälle stellten eine unzulässige Abänderung der Kündigungsbegründung bzw. ein unzulässiges Nachschieben von Kündigungsgründen dar, worauf nicht hätte abgestellt werden dürfen. Wiederholt unanständiges Verhalten gegenüber dem Vermieter oder Hausbesitzer habe nichts mit unbeherrschtem Umgang mit Mitmenschen, konkret angsteinflössender Bedrohung oder Ausfälligkeiten und Nörgeleien zu tun. Indem die Vorinstanz die einzelnen Vorfälle lediglich als Präzisierungen betrachte, missachte sie die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach nachgeschobene Kündigungsgründe nicht berücksichtigt werden dürften.

2.2.1 Die Kündigung des Mietvertrags ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts auch gültig, wenn sie nicht begründet wird (119 II 147 E. 3c S. 154). Das gilt auch für die Kündigung der Wohnungsmiete durch den Vermieter, welche gemäss Art. 266I Abs. 2 OR formularpflichtig ist. Da die Begründung an keine Form gebunden ist, kann sie auch erst vor der Schlichtungsbehörde oder vor Mietgericht vorgetragen werden. Immerhin muss, wer eine Begründung gibt, im Bestreitungsfall deren Richtigkeit dartun (Urteile des Bundesgerichts 4C.400/2001 vom 4. März 2002, E. 2, publ. in Pra 91/2002 Nr. 110 S. 635 ff.; 4C.271/1991 vom 18. März 1992 E. 3a und b, publ. in mp 1993 S. 28 ff.). Wird die ordentliche Kündigung mit einer Begründung versehen, ist das Nachschieben weiterer Gründe im Anfechtungsverfahren jedenfalls so weit zulässig, als diese die gegebene Begründung ergänzen und verdeutlichen (Urteil des Bundesgerichts 4C.61/2005 vom 27. Mai 2005 E. 4.3.2, publ. in SJ 2006 I S. 34 ff. S. 38; Weber, Basler Kommentar, 4. Aufl., N. 33 zu Art. 271/271a OR, mit Hinweisen).

2.2.2 Vorliegend hat sich die Beschwerdegegnerin zunächst im Begleitschreiben zur Kündigung, mithin ohne dazu aufgefordert worden zu sein, in allgemeiner Form darauf berufen, die Beschwerdeführer liessen es am gebührenden Anstand gegenüber der Vermieterschaft fehlen. Nach Auffassung der Vorinstanz hat das Beweisverfahren bestätigt, dass sich der Beschwerdeführer 1 in den letzten Jahren mehrfach unanständig verhalten hat. Wenn die Vorinstanz dabei nicht ausschliesslich die an den Verwaltungsrat direkt gerichteten - offenbar unbegründeten, zumindest unangemessenen - Beschwerden wegen Gestank, Lärm und "anderer Dinge" und die von diesem selbst wahrgenommene fäkale Ausdrucksweise mit Bezug auf die neuen Schlösser in Betracht zog, sondern auch das Verhalten gegenüber weiteren Nachbarn sowie gegenüber in und um die Liegenschaft beschäftigten Personen (die Mutter des Verwaltungsrates, Feuerwehrleute) im Hinblick auf die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung würdigte, hat sie den von der zitierten Rechtsprechung gesteckten Rahmen nicht gesprengt und daher kein Bundesrecht verletzt, liegen doch die weiteren, im Verfahren konkret geschilderten Verhaltensweisen auf der Linie des beanstandeten mangelnden Anstandes, auch wenn der

Verwaltungsrat der Beschwerdegegnerin nur mittelbar davon berührt war. Daraus folgt, dass die Sachverhaltsrügen der Beschwerdeführer grundsätzlich auch mit Bezug auf die gegenüber anderen Personen festgestellten Verhaltensweisen entscheidungsrelevante Umstände betreffen und zu prüfen sind.

3.

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Grundsätzlich unzulässig sind Rügen, die sich gegen die tatsächlichen Feststellungen des angefochtenen Entscheides richten, sofern diese nicht offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen (Art. 97 Abs. 1 und 105 Abs. 2 BGG; BGE 133 III 350 E. 1.3 S. 351; 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f.). Die Voraussetzungen für eine Sachverhaltsrüge nach Art. 97 Abs. 1 BGG und für eine Berichtigung des Sachverhalts von Amtes wegen nach Art. 105 Abs. 2 BGG stimmen im Wesentlichen überein. Soweit es um die Frage geht, ob der Sachverhalt willkürlich oder unter verfassungswidriger Verletzung einer kantonalen Verfahrensregel ermittelt worden ist, sind strenge Anforderungen an die Begründungspflicht der Beschwerde gerechtfertigt. Entsprechende Beanstandungen sind vergleichbar mit den in Art. 106 Abs. 2 BGG genannten Rügen. Demzufolge genügt es nicht, einen von den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz abweichenden Sachverhalt zu behaupten. Vielmehr ist in der Beschwerdeschrift nach den erwähnten gesetzlichen Erfordernissen darzulegen, inwiefern diese Feststellungen

willkürlich bzw. unter Verletzung einer verfahrensrechtlichen Verfassungsvorschrift zustande gekommen sind. Andernfalls können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der von den Feststellungen im angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden. Vorbehalten bleiben offensichtliche Sachverhaltsmängel im Sinne von Art. 105 Abs. 2 BGG, die dem Richter geradezu in die Augen springen (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 254 f. mit Hinweisen).

3.1 Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, das Beweisverfahren habe die Behauptungen der Beschwerdegegnerin, wonach sich der Beschwerdeführer 1 in den letzten Jahren mehrfach unanständig verhalten habe, bestätigt. Der Beschwerdeführer 1 habe, jeweils wegen einer geringfügigen Behinderung seiner Garagenzufahrt, vor etwa sieben Jahren einen unmotivierten Wutausbruch gegenüber einem Feuerwehrmann gehabt und vor etwa fünf Jahren den Sohn eines Nachbarn in einen lauten Streit verwickelt. Ferner habe er sich in neuerer Zeit (September 2005) bei der über achzigjährigen Mutter des Verwaltungsrates in rüpelhafter Weise wegen eines Heizungsproblems beschwert und am 21. Januar 2006 in ihrer Gegenwart "in die Welt hinaus geflucht". Schliesslich hielt die Vorinstanz auch das direkt gegenüber dem Verwaltungsrat an den Tag gelegte Verhalten des Beschwerdeführers entsprechend den Behauptungen der Beschwerdegegnerin (aufgeführt in E. 2.2.2 hiervor) für erstellt.

3.2 Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz vor, den Sachverhalt unrichtig festgestellt zu haben, soweit sie aus einer Zeugenaussage der Mutter des Verwaltungsrates schliesse, der Beschwerdeführer 1 habe sich am 1. September 2005 dieser gegenüber auf rüpelhafte Weise über ein Heizungsproblem ausgelassen. Die als unzutreffend gewürdigt ausgegebene Aussage zum Vorfall vom 18. September 2005 lautet an der einschlägigen Stelle wie folgt:

"... Es war Sonntag und auch an anderen Orten gingen die Heizungen nicht. Wir hatten immerhin warmes Wasser. Herr A. _____ kam dann und reklamierte wegen der Heizung. Er kam alleine. Ich erklärte ihm, dass ich auch nichts tun könne. Er beschwerte sich dann darüber, dass mein Sohn in den Ferien weilte. Dann fügte er noch hinzu, dass wir unfähig seien, dieses Haus zu verwalten und hierzu jemanden anstellen sollen. Gegen mich wurde er nicht ausfällig. Herr Z. _____ kam später. Er war sehr anständig und hat meinen Ausführungen keinen Kommentar hinzugefügt. ...".

Damit ist der Rüge der Beschwerdeführer, die Zeugin habe hervorgehoben, dass der Beschwerdeführer 1 sehr anständig gewesen und ihren Ausführungen keinen Kommentar beigefügt habe, der Boden entzogen, bezieht sich die besagte Qualifikation der Zeugin doch eindeutig auf den später hinzugekommenen Herrn Z. _____ und nicht auf den Beschwerdeführer 1. Von einer willkürlichen Einschätzung des Verhaltens als "rüpelhaft" kann bei dieser Sachlage nicht die Rede sein, nachdem sich der Beschwerdeführer 1 nach den Angaben der Zeugin bei dieser über deren Sohn und die Art und Weise seiner Hausverwaltung negativ ausgelassen hatte. Eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz ist insoweit nicht dargetan.

4.

Die Vorinstanz erwog, aufgrund der mehrfachen Nörgeleien gegenüber dem Verwaltungsrat und des nachgewiesenen Verhaltens gegenüber dessen Mutter sei anzunehmen, das Verhältnis zur Familie des Verwaltungsrates sei derart zerrüttet, dass der Hausfrieden gestört sei. Zwar möge jeder einzelne der Vorfälle für sich genommen nicht als besonders gravierend und damit nicht als mietrechtlich relevant erscheinen. Gesamthaft betrachtet ergäben sie jedoch das Bild eines wenig rücksichtsvollen Zeitgenossen, dessen Verhalten auf Dauer durchaus geeignet sei, den Hausfrieden im Mehrfamilienhaus der Beschwerdegegnerin nachhaltig zu stören. In Bezug auf das Verhältnis zwischen dem Beschwerdeführer 1 und dem Verwaltungsrat sei diese Störung im Verfahren denn auch bewiesen worden. Da der Beschwerdeführer 1 zugegeben habe, in Anwesenheit von Mitgliedern der Familie des Verwaltungsrates wiederholt geflucht und freche Bemerkungen gemacht zu haben, wirke die Behauptung, die Beschwerdeführer hätten nichts gegen die Familie des Verwaltungsrates, unglaubwürdig.

4.1 Die Beschwerdeführer beanstanden die Annahme der Vorinstanz, das Verhältnis zur Familie des Verwaltungsrates sei zerrüttet und der Hausfriede dadurch zerstört gewesen. Indem sie zur Begründung einzig die Antworten des Verwaltungsrates in der persönlichen Befragung auflisten und den daraus gezogenen Schluss der Vorinstanz bestreiten, genügen sie ihrer Begründungspflicht nicht. Abgesehen davon ist ohne weiteres nachvollziehbar, dass der Verwaltungsrat und dessen Mutter aufgrund des ungehobelten Benehmens des Beschwerdeführers 1 ihr Verhältnis zu diesem als erheblich belastet und den Hausfrieden als gestört empfinden konnten. Daran ändert nichts, dass einige der nachgewiesenen Ausfälle des Beschwerdeführers 1 Jahre zurücklagen und in der Zwischenzeit mit den Beschwerdeführern ein Mietvertrag über eine andere Wohnung im gleichen Gebäude geschlossen wurde. Entscheidend ist, dass eine Kündigung, die wegen immer wieder vorkommender Ausfalligkeiten eines Mieters gegenüber der Vermieterschaft und anderen Personen im Umfeld der Mietliegenschaft ausgesprochen wird, auch dann keinen der von Art. 271 OR erfassten Missbrauchstatbestände erfüllt, wenn das schlechte Benehmen lange stillschweigend geduldet wurde. Andernfalls wäre der langmütige Vermieter schlechter gestellt als der harte, der bereits nach dem ersten unangenehmen Auftreten des Mieters das Vertragsverhältnis beendet.

4.2 Der Beschwerdegegnerin kann demnach nicht vorgeworfen werden, die Kündigung ohne objektiv schutzwürdiges Interesse oder unter Enttäuschung des berechtigten Vertrauens der Gegenpartei in den Bestand des Vertragsverhältnisses (BGE 120 II 105 E. 3a S. 108) ausgesprochen und Art. 271 Abs. 1 OR verletzt zu haben.

5.

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde in Zivilsachen als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführer solidarisch kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Beschwerde in Zivilsachen wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtsgebühr von Fr. 2'000.-- wird den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

4.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 2'500.-- zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zug, Justizkommission, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 2. November 2007

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Der Gerichtsschreiber: