

Tribunal fédéral - 4A\_424/2016

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 15 novembre 2016

Résiliation

Congé pour demeure dans  
le paiement du loyer ;  
invocation d'une prétention  
en compensation par le  
locataire

Art. 257d CO



Le locataire ne peut **pas opposer en compensation** une prétention **avant que la dette** de loyer réclamée par le bailleur et faisant l'objet d'un avis comminatoire ne **soit exécutable** ; en l'occurrence, le locataire a invoqué des prétentions en compensation en janvier 2014 alors que la dette de loyer du mois de février suivant, objet de la mise en demeure, n'était, selon l'instance précédente, pas encore exécutable, constatation non remise en cause par le recourant ; partant, la compensation n'a pas été valablement effectuée (c. 3).

Besetzung

Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,  
Bundesrichterin Klett,  
Bundesrichterin Hohl,  
Gerichtsschreiber Th. Widmer.

Verfahrensbeteiligte

A.A. und B.A.,  
Beschwerdeführer,

gegen

C.,  
vertreten durch Advokat Roman Zeller,  
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Mietrecht,

Beschwerde gegen den Entscheid des  
Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht,  
vom 26. April 2016.

Sachverhalt:

A.

C. (Beschwerdegegner) kündigte A.A. und B.A. (Beschwerdeführer) das Mietverhältnis über eine Familienwohnung mit sechs Zimmern an der Strasse U. in V. wegen Rückstands mit der Bezahlung des Mietzinses am 18. März 2014 auf den 30. April 2014.

B.

Mit Urteil vom 4. Juni 2015 stellte der Präsident des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost fest, dass diese Kündigung gültig sei und wies die Beschwerdeführer an, das Mietobjekt innert drei Monaten seit Rechtskraft dieses Urteils zu räumen. Er bestimmte, dass diese Anweisung direkt vollstreckbar

sei, und ermächtigte den Beschwerdegegner, nach Ablauf der dreimonatigen Frist bei der Vollzugsbehörde Zivil- und Verwaltungsrecht direkt die Vollstreckung zu verlangen.

Die Beschwerdeführer gelangten gegen diesen Entscheid mit Berufung an das Kantonsgericht Basel-Landschaft, welches das Rechtsmittel mit Entscheid vom 26. April 2016 abwies.

C.

Die Beschwerdeführer erhoben gegen diesen Entscheid beim Bundesgericht Beschwerde mit den Anträgen, den angefochtenen Entscheid aufzuheben, die Kündigung unwirksam zu erklären, eventualiter die Kündigung als Verstoss gegen Treu und Glauben aufzuheben, subeventualiter das Verfahren zur Beweisabnahme an das Kantonsgericht zurückzuweisen, eventualiter zumindest die Zahlungen auf dem Geforderten festzuhalten.

Mit Präsidialverfügung vom 16. August 2016 wurde das Gesuch der Beschwerdeführer, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, abgewiesen. Ein weiteres Gesuch um Wiedererwägung dieser Verfügung und um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wurde am 19. August 2016 abgewiesen.

Mit Eingabe vom 19. September 2016 stellten die Beschwerdeführer das Gesuch, es sei ihnen für das bundesgerichtliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren unter Beigabe eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes.

Auf die Einholung von Vernehmlassungen zur Beschwerde wurde vorliegend verzichtet.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde an das Bundesgericht ist nur gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen, des Bundesverwaltungsgerichts und des Bundespatentgerichts zulässig (Art. 75 Abs. 1 BGG). Diese sowie die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in Zivilsachen sind vorliegend grundsätzlich erfüllt, soweit sich die Beschwerde gegen den kantonal letztinstanzlichen Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft vom 26. April 2016 richtet. Soweit sich die Beschwerdeführer in ihrer Eingabe vom 24. Juni 2016 gegen das erstinstanzliche Urteil des Präsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost wenden, ist hingegen nach Art. 75 Abs. 1 BGG auf ihre Ausführungen nicht einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 140 V 136 E. 1.1; 138 I 171 E. 1.4; 136 I 65 E. 1.3.1; 134 II 244 E. 2.1/2.2; 133 III 439 E. 3.2 S. 444).

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 140 III 16 E. 1.3.1 mit Hinweisen). 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).

"Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117; 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). 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 S. 18 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 S. 90). Genügt die Kritik diesen Anforderungen nicht, können Vorbringen mit Bezug auf einen Sachverhalt, der vom angefochtenen Entscheid abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 18).

2.3. Den vorstehend dargestellten Anforderungen genügt die vorliegende Beschwerdeschrift, wie nachfolgend aufzuzeigen ist, grösstenteils nicht. Die Beschwerdeführer erheben darin kaum hinreichend begründete Rügen gegen den angefochtenen Entscheid, in denen sie sich genügend mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzen. Ferner stützen sie ihre Argumentation weitgehend auf Sachverhaltselemente, die von der Vorinstanz nicht festgestellt wurden, ohne dazu hinreichende Sachverhaltsrügen im vorstehend umschriebenen Sinne zu substantiieren.

Soweit auf die einzelnen Rügen der Beschwerdeführer überhaupt einzugehen ist, ist dazu was folgt auszuführen:

3.

Strittig ist die Gültigkeit bzw. Wirksamkeit der Kündigung, die der Beschwerdegegner am 18. März 2014 auf den 30. April 2014 aussprach, nachdem die Beschwerdeführer den mit Schreiben vom 11. Februar 2014 unter Ansetzung einer 30-tägigen Zahlungsfrist und Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d Abs. 1 OR gemahnten Februarmietzins nicht bezahlt hätten. Dass dieser Mietzins nach erfolgter Nachfristansetzung nicht bezahlt wurde, ist dabei nicht umstritten. Die Beschwerdeführer vertreten indessen den Standpunkt, er sei durch Verrechnung getilgt worden.

**3.1. Die Beschwerdeführer beriefen sich vor der Vorinstanz auf eine bereits im Schlichtungsverfahren am 14. Januar 2014 abgegebene Verrechnungserklärung. Die Vorinstanz erwog dazu, die Forderung für den Februarmietzins sei in diesem Zeitpunkt noch nicht erfüllbar gewesen und eine Vorausverrechnung, in casu jene vom 14. Januar 2014, sei unzulässig und wirkungslos; es stehe fest, dass die Mietzinsforderung für Februar 2014 bis zum Ablauf der Zahlungsfrist nicht durch Verrechnung untergegangen sei.**

**Die Beschwerdeführer machen dagegen geltend, es sei in der Lehre keine Fälligkeit der Hauptforderung als Voraussetzung einer Verrechnung gefordert und die Verrechnungserklärung vom Januar 2014 sei wirksam. Sie stellen damit aber nicht in Frage, dass die Mietzinsforderung für Februar 2014 im Zeitpunkt ihrer Verrechnungserklärung vom Januar 2014 noch nicht erfüllbar gewesen sei, wie die Vorinstanz annahm, und legen nicht dar, inwiefern die Vorinstanz Bundesrecht verletzt haben soll, indem sie eine wirksame Verrechnung aus diesem Grund verneinte.**

3.2. Die Vorinstanz trat weiter auf den Einwand der Beschwerdeführer nicht ein, die Kündigung sei zu früh, da vor Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist, erfolgt und deswegen nichtig oder wirkungslos, weil der Einwand auf unzulässigen neuen Behauptungen basiere. Selbst wenn auf den Einwand der zu früh erfolgten Kündigung einzutreten wäre, fehlte den Beschwerdeführern, so die Vorinstanz weiter, ein schützenswertes Interesse an der Geltendmachung dieses Einwands, weshalb er rechtsmissbräuchlich sei; es sei von erheblichen Mietzinsrückständen der Beschwerdeführer auszugehen, zumal die Beschwerdeführer die offenen Mietzinsforderungen auch nicht mit Gegenforderungen gültig hätten verrechnen können; die Beschwerdeführer beständen nicht auf der

Einhaltung der vollen Zahlungsfrist, um durch Berücksichtigung sämtlicher von ihnen innert dieser Frist getätigten Tilgungshandlungen eine Kündigung abwenden zu können.

Die Beschwerdeführer bestreiten einzig die Feststellung der Vorinstanz, dass erhebliche Mietzinsrückstände vorlägen, nicht aber die Hauptbegründung zu diesem Punkt, wonach der Einwand der zu früh erfolgten Kündigung nicht zu hören sei, da er auf unzulässigen neuen Behauptungen basiere. Schon aus diesem Grund kann ihre Beschwerde in diesem Punkt keinen Erfolg haben.

Auch soweit sie erhebliche Mietzinsrückstände bestreiten, erheben sie zudem keine hinreichend begründeten Sachverhaltsrügen im vorstehend (Erwägung 2.2) umschriebenen Sinne, die dem Bundesgericht eine Korrektur der kritisierten Feststellung erlauben könnten; soweit sie in diesem Zusammenhang eine Verletzung des Rechts auf den Beweis im Sinne von Art. 8 ZGB geltend machen, legen sie nicht hinreichend dar, dass sie dazu im kantonalen Verfahren taugliche Beweise rechtskonform angeboten hätten, diese indessen von der Vorinstanz zu Unrecht nicht abgenommen worden seien und weshalb.

3.3. Ferner verneinte die Vorinstanz, dass die Kündigung unwirksam gewesen wäre, weil in der Zahlungsaufforderung gemäss Art. 257d Abs. 1 OR vom 11. Februar 2014 der Zahlungsrückstand nicht genau angegeben worden wäre; vielmehr sei der Rückstand sowohl in der Zahlungsaufforderung vom 11. Februar 2014 als auch in der Kündigung vom 18. März 2014 korrekt beziffert worden, indem der Beschwerdegegner in der Zahlungsaufforderung die Bezahlung des Mietzinses für Februar 2014 verlangt habe.

Die Beschwerdeführer erheben auch dagegen keine hinreichend begründeten Rügen, in denen sie sich hinreichend mit den einlässlichen vorinstanzlichen Erwägungen zu diesem Punkt auseinandersetzen, sondern beharren im Wesentlichen bloss auf ihrem bereits vor der Vorinstanz eingenommenen Standpunkt und legen unter freier Erweiterung des im angefochtenen Urteil festgestellten Sachverhalts in nur schwer verständlichen Ausführungen ihre Sicht der Dinge dar. Auch insoweit kann auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werden. Angesichts der nicht hinreichend angefochtenen Feststellung der Vorinstanz, wonach erhebliche (den Februarmietzins bei weitem übersteigende) Mietzinsrückstände bestanden hatten, welche die Beschwerdeführer nicht mit Gegenforderungen gültig hätten verrechnen können, ist es von vornherein unbehelflich, wenn die Beschwerdeführer auch in diesem Zusammenhang darauf beharren, sie hätten der abgemahnten Forderung Gegenforderungen gegenüberstellen können.

3.4. Die Beschwerdeführer argumentierten im vorinstanzlichen Verfahren ferner, die Kündigung sei missbräuchlich im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR. Die Kündigung sei erfolgt, weil sie in der Zeit ab Oktober 2012 bei der Schlichtungsstelle Forderungen gegenüber dem Beschwerdegegner erhoben hätten. Die Vorinstanz verneinte eine Missbräuchlichkeit nach der angerufenen Bestimmung. Es lägen keine Umstände vor, welche die Kündigung an sich wegen Zahlungsrückstands als missbräuchlich erscheinen liesse. Auch spreche nichts dafür, dass sich der Beschwerdegegner mit der Kündigung wegen den von den Beschwerdeführern bei der Schlichtungsstelle anhängig gemachten Verfahren gerächt habe. Vielmehr müsse geschlossen werden, dass der Kündigungsgrund allein im Zahlungsrückstand mit der Miete für Februar 2014 lag.

Die Beschwerdeführer rügen zunächst zu Unrecht, die Vorinstanz habe damit die Frage der Missbräuchlichkeit gar nicht geprüft, hat diese doch verneint, dass die Kündigung erfolgte, weil die Beschwerdeführer Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht haben und dies nachvollziehbar begründet.

Die Beschwerdeführer machen ferner geltend, die Kündigung sei missbräuchlich gewesen, weil die Beschwerdeführer die Mietzinsforderung mit Gegenforderungen aus Nebenkosten/Warmwasseraufbereitung hätten verrechnen können bzw. Gegenforderungen geltend gemacht hätten. Damit machen sie aber im Grunde genommen nicht die Missbräuchlichkeit der Kündigung geltend, sondern stellen die Voraussetzungen für eine Kündigung nach Art. 257d OR in Frage, welche die Vorinstanz mit ausführlicher Begründung - und nach dem vorstehend Ausgeführten

zutreffend - bejahte. Bei den entsprechenden Vorbringen weichen sie ausserdem wiederum nach Belieben vom vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt ab, ohne eine hinreichende Sachverhaltsrüge zu erheben. Welche Rechte die Vorinstanz inwiefern verletzt haben soll, indem sie verneinte, dass die Kündigung missbräuchlich wegen erhobener Ansprüche aus dem Mietverhältnis erfolgte, legen die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend dar.

3.5. In einer Eventualbegründung hielt die Vorinstanz fest, dass der Berufung auch kein Erfolg beschieden wäre, wenn die Beschwerdeführer rechtzeitig Verrechnung ihrer Gegenforderungen wegen infolge von Mängeln der Mietsache zu viel bezahlten Mietzinsen mit dem Mietzins für den Februar 2014 erklärt hätten. Die Beschwerdeführer hätten die Begleichung von Mietzinsen für die Periode vom 7. Februar 2007 bis und mit dem 18. März 2014 nicht nachgewiesen. Damit stehe fest, dass ihnen wegen Mängeln im Sinne von Art. 259d OR keinerlei Forderungen gegenüber dem Beschwerdegegner auf Rückerstattung zu viel bezahlter Mietzinsen zustünden, mit denen sie verrechnen könnten. Selbst wenn die Beschwerdeführer ihre Mietzinszahlungen nachgewiesen hätten, so die Vorinstanz weiter in einer Subeventualbegründung, könnten sie dennoch keine Herabsetzungsforderungen beanspruchen und ebensowenig eine geltend gemachte Schadenersatzforderung, die sie mit dem Mietzins für Februar 2014 verrechnen könnten.

Da die Vorinstanz die Berufung der Beschwerdeführer schon nach dem vorstehend (E. 3.1 - 3.4) Ausgeführten zu Recht abgewiesen hat, braucht auf die Kritik der Beschwerdeführer an dieser Eventual- und Subeventualbegründung nicht eingegangen zu werden.

Lediglich der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass verschiedene Verrechnungsforderungen der Beschwerdeführer, die im angefochtenen Urteil geprüft wurden (insbesondere wegen Geruchs- und Lärmimmissionen im Mietobjekt, Heizungsdefekt, Mangel betreffend Wohn-/Fensterfläche, Lackschaden am Auto, Benutzung Warmwasser durch andere Mieter), bereits früher rechtskräftig als nicht berechtigt beurteilt worden waren. So waren diese Gegenforderungen Gegenstand von zwei Urteilen des Zivilkreisgerichts vom 3. September 2015; bereits in den betreffenden Verfahren hatten die Beschwerdeführer den Forderungen des Beschwerdegegners auf Mietzinszahlungen bzw. Zahlungen für unberechtigte Nutzung der Wohnung die betreffenden Forderungen zur Verrechnung gegenübergestellt und wurde das Bestehen der betreffenden Forderungen vom Zivilkreisgericht verneint. Auf das Rechtsmittel der Beschwerdeführer gegen den einen Entscheid vom 3. September 2015 (150 2014 1665 I) trat das Kantonsgericht mit Entscheid vom 9. Februar 2016 (400 15 394) nicht ein. Eine dagegen erhobene Beschwerde wies das Bundesgericht mit Urteil 4A\_170/2016 vom 10. Mai 2016 ab, soweit es darauf eintrat. Auf eine Beschwerde gegen den anderen Entscheid vom 3. September 2015 (150 15 252 I) trat das Kantonsgericht mit Entscheid vom 9. Februar 2016 (400 15 395) nicht ein. Die Beschwerdeführer erklärten vor Bundesgericht nie, gegen diesen Entscheid Beschwerde zu erheben, weshalb er in Rechtskraft erwuchs. Die erwähnten Verrechnungsforderungen waren damit bereits vor Ergehen des angefochtenen Entscheids rechtskräftig als unberechtigt beurteilt (vgl. dazu die Urteile 4A\_568/2013 vom 16. April 2014 E. 2.2 in fine; 4C.233/2000 vom 15. November 2000 E. 3a in fine/b; BGE 142 III 210 E. 4.1 in fine).

4.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. Da sie von vornherein als aussichtslos erschien, kann dem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren nicht entsprochen werden (Art. 64 Abs. 1 und 2 BGG; BGE 139 III 475 E. 2.2; 138 III 217 E. 2.2.4 mit Hinweisen). Die Gerichtskosten sind somit den unterliegenden Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Diese haben dem Beschwerdegegner, der zwar nicht zur Vernehmung zur Beschwerde eingeladen wurde, indessen innert angesetzter Frist zum Gesuch um aufschiebende Wirkung Stellung nahm, für das bundesgerichtliche Verfahren eine reduzierte Parteientschädigung auszurichten, unter solidarischer Haftbarkeit (Art. 68 Abs. 1 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Das Gesuch der Beschwerdeführer um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren wird abgewiesen.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 1'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

4.

Die Beschwerdeführer haben den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 500.-- zu entschädigen, unter solidarischer Haftbarkeit.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 15. November 2016

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung  
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Widmer