

## **BGer 4A\_103/2015 vom 3. Juli 2015**

Bundesgericht, 2015-07-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_103\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_103_2015)

FR: TF 4A\_103/2015 du 3 juillet 2015

IT: TF 4A\_103/2015 del 3 luglio 2015

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Das angefochtene Urteil des Appellationsgerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid ( Art. 90 BGG ) einer letzten kantonalen Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 1 und 2 BGG . Sodann übersteigt der Streitwert bei einem Monatsmietzins von Fr. 1'270.-- die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen (vgl. BGE 137 III 389 E. 1.1 mit Hinweisen). Die Beschwerde in Zivilsachen ist demnach zulässig.

#### **E. 2**

Streitig ist, ob die Kündigung vom 6. November 2012 missbräuchlich ist, weil ihr die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR entgegensteht, die durch eine angebliche (aussergerichtliche) Einigung über ein Mietzinsherabsetzungsbegehren der Beschwerdeführerin ausgelöst worden sein soll.

##### **E. 2.1**

Die Kündigung eines Mietverhältnisses ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst ( Art. 271 Abs. 1 OR ). Die Kündigung durch den Vermieter ist insbesondere missbräuchlich und anfechtbar, wenn sie innert drei Jahren nach einer aussergerichtlichen Einigung der Parteien über eine Forderung aus dem Mietverhältnis ausgesprochen wird (Art. 271a Abs. 1 lit. e in Verbindung mit Abs. 2 OR). Diese gesetzliche Vermutung der Missbräuchlichkeit wird durchbrochen und die dreijährige Sperrfrist kommt nicht zur Anwendung bei Kündigungen wegen dringenden Eigenbedarfs des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte ( Art. 271a Abs. 3 lit. a OR ). Der Vermieter muss den dringenden Eigenbedarf nachweisen. Bei der Beurteilung, ob aufgrund der Umstände des Einzelfalls ein dringender Eigenbedarf anzunehmen ist, kommt dem kantonalen Gericht ein weitgehender Ermessensspielraum zu, den das Bundesgericht nur mit Zurückhaltung überprüft ( BGE 118 II 50 E. 4 S. 55 f.; Urteil 4A\_52/2015 vom 9. Juni 2015 E. 2.3).

##### **E. 2.2**

Die Vorinstanz verneinte die Missbräuchlichkeit der Kündigung. Nach eingehender Würdigung der Vorbringen vermochte sie im Zusammenhang mit dem Herabsetzungsbegehren der Beschwerdeführerin keinen eigentlichen Streit zwischen den Parteien auszumachen, der durch eine einvernehmliche Regelung beigelegt worden wäre. Sie verneinte mithin eine aussergerichtliche Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR .

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen diese Beurteilung und rügt eine Verletzung von Art. 271a Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 lit. e OR. Sie ist der Meinung, es müsse von einer Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR ausgegangen werden, so dass die Kündigung vom 6. November 2012 in die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e

OR falle und daher missbräuchlich sei.

### **E. 2.3**

Auf die diesbezüglichen Ausführungen braucht nicht eingegangen zu werden. Die Beschwerdeführerin übersieht und lässt unangefochten, dass die Vorinstanz an anderer Stelle, in ihren Erwägungen zur Frage der Erstreckung des Mietverhältnisses, überdies festhielt, die Vermieter hätten einen dringenden Eigenbedarf nachgewiesen. Dagegen formuliert die Beschwerdeführerin keinerlei Rüge. Für das Bundesgericht besteht daher kein Anlass, in den diesbezüglichen Ermessensentscheid der Vorinstanz einzugreifen. Ist aber von einem nachgewiesenen dringenden Eigenbedarf des Vermieters auszugehen, gelangt die dreijährige Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR von vornherein nicht zur Anwendung ( Art. 271a Abs. 3 lit. a OR ) und es braucht nicht geprüft zu werden, ob die Vorinstanz zu Recht eine Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR verneinte.

### **E. 2.4**

Die Vorinstanz beurteilte demnach die Kündigung vom 6. November 2012 zutreffend für gültig.

### **E. 3**

In der Folge prüfte die Vorinstanz eine Erstreckung des Mietverhältnisses und gewährte eine solche einmalig bis zum 31. Januar 2016.

#### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführerin beanstandet weder die Gewährung einer bloss einmaligen Erstreckung noch die Dauer der zugesprochenen Erstreckung. Sie wendet sich einzig dagegen, dass die Vorinstanz selbst über die Erstreckung entschieden hat, anstatt die Sache - wie vermierterseits im Eventualbegehren beantragt - zur Beurteilung der Erstreckung an die erste Instanz zurückzuweisen. Die Frage der Erstreckung sei vom Zivilgericht nicht beurteilt worden, weshalb nach Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO der Rückweisungsantrag zu Recht gestellt worden sei. Mit ihrem Vorgehen habe die Vorinstanz den Instanzenzug nicht gewahrt. Da zudem betreffend Erstreckung keine Parteiverhandlung durchgeführt und keine Beweise abgenommen worden seien, komme dies einer Verletzung des rechtlichen Gehörs gleich.

#### **E. 3.2**

Die Rüge ist unbegründet. Die Rechtsmittelinstanz kann im Berufungsverfahren neu entscheiden ( Art. 318 Abs. 1 lit. b ZPO ) oder die Sache an die erste Instanz zurückweisen, wenn ein wesentlicher Teil der Klage nicht beurteilt wurde, oder der Sachverhalt in wesentlichen Teilen zu vervollständigen ist ( Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO ).

Die Bestimmung ist als Kann-Vorschrift formuliert und überlässt demnach den Entscheid dem pflichtgemässen Ermessen der Rechtsmittelinstanz (Urteil 4A\_615/2013 vom 4. April 2014 E. 6.1; siehe dazu auch die zutreffende Erwägung 3.1 der Vorinstanz, auf die verwiesen werden kann, Art. 109 Abs. 3 BGG ). Davon hat die Vorinstanz unter den vorliegenden Umständen (insb. dringender Eigenbedarf) mit überzeugenden Gründen der Verfahrensbeschleunigung und der Prozessökonomie korrekten Gebrauch gemacht, indem sie selbst über das von der Beschwerdeführerin schon vor erster Instanz gestellte Eventualbegehren um Erstreckung entschied. Die Beschwerdegegner haben im Übrigen im Berufungsverfahren in erster Linie die Abweisung der Anträge der Beschwerdeführerin

verlangt. Diese beruft sich daher zu Unrecht darauf, dass vermierterseits bloss die Rückweisung verlangt worden wäre. Ohnehin stellte laut dem angefochtenen Urteil jedenfalls die Beschwerdeführerin mit der Berufungsantwort das Eventualbegehren um angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses.

Die Vorinstanz versties demnach weder gegen Art. 318 ZPO noch verletzte sie durch ihren Erstreckungsentscheid den Gehörsanspruch der Parteien, zumal die Beschwerdeführerin schon vor dem Zivilgericht (eventualiter) angemessene Erstreckung beantragt und zur Begründung die aus ihrer Sicht wesentlichen Umstände dargelegt hatte. Beide Parteien konnten sich sowohl im erstinstanzlichen als auch im Berufungsverfahren zur Erstreckung äussern. Die Beschwerdeführerin führt sodann nicht näher aus, zu welchen konkreten Behauptungen sie welche Beweise beantragt hätte, die in Verletzung ihres Beweisführungsanspruchs nicht abgenommen worden wären. Ihr allzu allgemeiner Hinweis auf "Beweise wie Parteikonfrontation und Zeugenbefragung" genügt nicht, um eine Gehörsverletzung aufzuzeigen ( Art. 106 Abs. 2 BGG ).

#### **E. 4**

Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.