

BGer 4A 255/2024 vom 20. August 2024

Bundesgericht, 2024-08-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_255_2024

FR: TF 4A 255/2024 du 20 août 2024

IT: TF 4A 255/2024 del 20 agosto 2024

Regeste

Anfechtung der Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses, | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das angefochtene Urteil ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG . Der Streitwert erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerde in Zivilsachen steht offen.

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist jedenfalls nicht gehalten, wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen).

E. 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). Das Bundesgericht 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 143 IV 241 E. 2.3.1). 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 nach Art. 106 Abs. 2 BGG (BGE 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen. 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). 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 mit Hinweisen).

E. 2.3

Die dargelegten Begründungsanforderungen verfehlt die Beschwerdeführerin, soweit sie die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung beanstandet und behauptet, die Zeugenaussagen der anderen Hausbewohner würden nicht beweisen, dass ihre nächtlichen Aktivitäten übermässig seien. Ihre diesbezüglichen Ausführungen erschöpfen sich in einer unzulässigen appellatorischen Kritik am angefochtenen Urteil, worauf nicht einzutreten ist. Insbesondere ist die Beschwerdeführerin darauf hinzuweisen, dass Willkür nicht einmal dann vorliegt, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, in klarem Widerspruch zur tatsächlichen Situation steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 148 III 95 E. 4.1; 144 II 281 E. 3.6.2; 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Dass dies der Fall sein sollte, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Im Gegenteil erscheint die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung durchaus überzeugend.

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich.

E. 3.1

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist indessen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Als treuwidrig gilt eine Kündigung allgemein, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1; 138 III 59 E. 2.1). Das Motiv der Kündigung ist eine Tatfrage (BGE 136 III 190 E. 2; 115 II 484 E. 2b). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 138 III 59 E. 2.1; 135 III 112 E. 4.1). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.1; Urteil 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 3.1).

E. 3.2.1

Die Erstinstanz hatte festgestellt, die Beschwerdegegner hätten die Beschwerdeführerin am 5. August 2022 schriftlich an die Hausordnung und die gesetzliche Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme erinnert. Den Beschwerdegegnern sei mündlich und schriftlich zugetragen worden, dass die Beschwerdeführerin während der Ruhezeiten erheblichen Lärm verursache, indem sie putze, staubsauge, mixe, Teig schlage, Zimmer umräume, Gegenstände verschiebe und Zimmertüren auf- und zuschliesse. Nach der Hausordnung sei von 22:00 Uhr bis 7:00 Uhr strikte Nachtruhe einzuhalten. Die Beschwerdegegner hätten

die Beschwerdeführerin ersucht, sich an die Hausordnung zu halten und auf die anderen Hausbewohner Rücksicht zu nehmen. Die Begründung der Kündigung laute auf "Verletzung der Sorgfalt und Rücksichtnahme".

E. 3.2.2

Die Erstinstanz hatte diverse Zeugen einvernommen und festgehalten, die Aussagen der anderen Hausbewohner zeigten "in eindrücklicher Art und Weise", dass die Begründung der Kündigung nicht vorgeschoben sei. Die anderen Hausbewohner seien "massiven und vor allem nächtlichen Lärmbelästigungen" durch die Beschwerdeführerin ausgesetzt. Obwohl die Beschwerdeführerin ihr Verhalten teilweise angepasst habe, bestünden nach wie vor "empfindliche Lärmimmissionen durch die nächtlichen Aktivitäten". So verursache etwa das Auf- und Zuschliessen der Zimmertüren teilweise erhebliche Schlafstörungen.

E. 3.2.3

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem ehemaligen Einfamilienhaus, welches in drei Wohnungen aufgeteilt wurde. Die Mansardenwohnung der Beschwerdeführerin besteht aus drei separaten Zimmern, einer Küche und einem Bad, die alle über einen Vorraum verbunden sind. Dieser Vorraum ist zum Treppenhaus offen, also nicht durch eine Wohnungstür abgetrennt. Zudem ist das Haus unbestrittenermassen ringhörig. Die Erstinstanz hatte erwogen, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin bestehe kein Anspruch auf bauliche Veränderungen. Vielmehr seien ihre besonderen Lebensgewohnheiten mit dem Mietobjekt nicht vereinbar. So habe sie an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung angegeben, dass sie nachts beispielsweise in einem Zimmer an ihrem Computer arbeite, dann in der Küche einen Tee koche, um schliesslich in einem anderen Zimmer zu lesen. Dabei schliesse sie stets die Zimmertüren mit dem Schlüssel. Obwohl sie um die Reklamationen der anderen Hausbewohner gewusst habe, sei sie nicht bereit, ihre nächtlichen Aktivitäten auf ein normales Mass zu beschränken. Die Beschwerdeführerin hatte vor Erstinstanz vorgebracht, sie schliesse die Zimmertüren nur deshalb ab, weil sie jederzeit einen Hausfriedensbruch durch andere Hausbewohner befürchten müsse. Dazu hatte die Erstinstanz erwogen, Anlass für diese unerwünschten Zutritte sei, dass sich andere Hausbewohner über den Lärm beschweren wollten. Eine vorgängige Ankündigung etwa durch Anklopfen falle ausser Betracht, da die Beschwerdeführerin hörbehindert sei. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin bestünden keine Anhaltspunkte für eine besondere Lärmempfindlichkeit einer Hausbewohnerin. Denn alle Hausbewohner würden nachts aufwachen, darunter auch eine Hausbewohnerin, die selbst hörbehindert sei. Die Beschwerdeführerin sei mehrfach auf den Lärm hingewiesen worden und könne nicht behaupten, sie habe die Problematik nicht erkannt und ihr Verhalten nicht anpassen können.

E. 3.3.1

Im Berufungsverfahren machte die Beschwerdeführerin geltend, als Kündigungsgrund bleibe einzig das Auf- und Zuschliessen der Zimmertüren. Dem hielt die Vorinstanz entgegen, die Erstinstanz habe festgestellt, dass die anderen Hausbewohner "massiven und vor allem nächtlichen Lärmbelästigungen" ausgesetzt seien. Diese Feststellung habe die Beschwerdeführerin in der Berufung vom 6. Dezember 2023 nicht als unzutreffend kritisiert.

E. 3.3.2

Sodann wiederholte die Beschwerdeführerin im Berufungsverfahren, das Auf- und Zuschliessen der Zimmertüren sei auf das Verhalten einer anderen Hausbewohnerin zurückzuführen. Diese sei eines Nachts plötzlich in ihrem Zimmer gestanden. Die Beschwerdeführerin habe dies gegenüber der anderen Hausbewohnerin schriftlich moniert und eine schriftliche Zusicherung verlangt, dass ihre Zimmer in Zukunft nicht mehr ungebeten betreten würden. Leider sei keine Rückmeldung der anderen Hausbewohnerin erfolgt. Die Vorinstanz verwies auf Art. 311 Abs. 1 ZPO, wonach die Berufung eine Begründung enthalten muss. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss die Begründung präzise sein. Der Berufungskläger muss aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Dieser Anforderung genügt er nicht, wenn er lediglich auf die vor Erstinstanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Hinsicht kritisiert. Der Berufungskläger muss im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnen, die er anfecht, und die Aktenstücke nennen, auf denen seine Kritik beruht (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1; Urteile 4A_117/2022 vom 8. April 2022 E. 2.1.1; 5A_209/2014 vom 2. September 2014 E. 4.2.1). Die Vorinstanz hielt fest, die Beschwerdeführerin gebe in ihrer Berufung nicht an, dass sie ihre Behauptungen zum Schreiben an die andere Hausbewohnerin bereits vor Erstinstanz aufgestellt und belegt habe. Auf den Einwand sei deshalb bereits aufgrund der mangelhaften Begründung nicht einzugehen. Im Übrigen erwog die Vorinstanz, die Erstinstanz habe zu Recht festgestellt, dass die andere Hausbewohnerin sich ohne Anklopfen in das Zimmer der Beschwerdeführerin begeben habe, um sich über den Lärm zu beklagen. Diese Feststellung liege angesichts des massiven nächtlichen Lärms und der Hörbehinderung der Beschwerdeführerin geradezu auf der Hand.

E. 3.3.3

Die Beschwerdeführerin machte im Weiteren geltend, die anderen Hausbewohner hätten sie nie darauf hingewiesen, dass das Auf- und Zuschliessen der Zimmertüren störe. Diesen Einwand qualifizierte die Vorinstanz zu Recht als irrelevant, indem sie darauf hinwies, dass die Beschwerdegegner die Beschwerdeführerin am 5. August 2022 schriftlich informiert hätten, dass sich die anderen Hausbewohner über Lärm während der Ruhezeiten beschwert hätten. Die Beschwerdeführerin anerkenne, dass sie dieses Schreiben erhalten habe.

E. 3.3.4

Die Beschwerdeführerin brachte weiter vor, das Auf- und Zuschliessen von Zimmertüren gehöre zum normalen Gebrauch und könne deshalb nicht eingeschränkt werden. Die Ringhörigkeit des Hauses und die Hörbehinderung der Beschwerdeführerin seien bei Vertragsabschluss bekannt gewesen. Von den anderen Hausbewohnern könne ein Mindestmass an Toleranz erwartet werden. Dem entgegnete die Vorinstanz, die Erstinstanz habe diese Umstände berücksichtigt und sei zu Recht zum Schluss gelangt, dass der nächtliche Lärm gemäss übereinstimmenden Aussagen der anderen Hausbewohner übermässig sei. Die anderen Hausbewohner wachten nachts regelmässig auf. Zudem sei es möglich, die Wohnung der Beschwerdeführerin auch ohne Verursachung übermässigen Lärms zu bewohnen. Vermeidbarer nächtlicher Lärm, der die anderen Hausbewohner regelmässig wecke, gehöre entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nicht mehr zum normalen Gebrauch einer Mietwohnung.

E. 3.4

Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz zu Recht angenommen, dass die anderen Hausbewohner durch das Verhalten der Beschwerdeführerin übermässigem nächtlichem Lärm ausgesetzt sind und dass die Beschwerdegegner dies nicht hinzunehmen haben. Die Kündigung ist nicht missbräuchlich.

E. 4

Die Beschwerdeführerin verlangt eventualiter, dass das Mietverhältnis bis Ende Mai 2026 erstreckt wird.

E. 4.1

Gemäss Art. 272 Abs. 1 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. Nach Art. 272b Abs. 1 OR kann das Mietverhältnis für Wohnräume um höchstens vier Jahre erstreckt werden. Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde gemäss Art. 272 Abs. 2 OR insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und den Inhalt des Vertrags (lit. a), die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerter sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) und überdies die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e). Die Erstreckung des Mietverhältnisses bezweckt in erster Linie, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde (BGE 142 III 336 E. 5.3.1). Als Härte im Sinne von Art. 272 OR kommen folglich Umstände in Betracht, die es dem Mieter verunmöglichen, in der verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu finden. Darunter fallen nur Schwierigkeiten und Unannehmlichkeiten, die sich durch eine Erstreckung des Mietverhältnisses abwenden oder mindern lassen (dazu: Urteile 4A_292/2021 vom 31. August 2021 E. 4.1; 4A_552/2019 vom 21. April 2020 E. 5.2.2; je mit Hinweisen). Bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu (BGE 125 III 226 E. 4b). Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht mit Zurückhaltung und greift 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 142 III 336 E. 5.3.2; 135 III 121 E. 2; je mit Hinweisen).

E. 4.2

Die Erstinstanz hatte beim Erstreckungsentscheid berücksichtigt, dass das Mietverhältnis vier Jahre gedauert habe; dass die Beschwerdeführerin Sozialhilfe beziehe; dass das Wohnkostenbudget Fr. 800.-- bis Fr. 900.-- betrage; dass eine Wohnungsgrösse von 1 bis 1 ½ Zimmern angemessen sei; dass die Leerstandsquote für solche Wohnungen 1,6 % betrage; dass die Beschwerdeführerin nicht ortsgebunden sei; dass ihre Hörbehinderung die Wohnungssuche nicht übermässig beeinträchtigt und dass sie keine Suchbemühungen unternommen habe. Die Erstinstanz hatte erwogen, aufgrund der Auswirkungen des Verhaltens der Beschwerdeführerin auf die anderen Hausbewohner sei nur eine kurze und

einmalige Erstreckung zumutbar. Seit dem Einzug der Beschwerdeführerin im Jahr 2019 bestehe bei den anderen Hausbewohnern ein grosser Leidensdruck. Zudem sei zu berücksichtigen, dass die durch das Kündigungsschutzverfahren bewirkte "kalte Erstreckung" zum Zeitpunkt der erstinstanzlichen Hauptverhandlung bereits 5 Monate betragen habe.

E. 4.3

Die Beschwerdeführerin trug im Berufungsverfahren vor, das gekündigte Wohnobjekt umfasse 3 Zimmer. Daher dürfe sie eine gleichwertige 3-Zimmer-Wohnung suchen, die teurer und rarer sei als eine Wohnung mit 1 oder 1 ½ Zimmern. Sie berief sich auf das Urteil 4A_699/2014 vom 7. April 2015. Dort ging es um ein traditionsreiches Modehaus in der Stadt Zürich mit über 1'000 m² Verkaufsfläche auf mehreren Etagen an zentraler Lage, umgeben von weiteren Geschäften im Luxussegment (vgl. dort E. 3.6.1). Es liegt auf der Hand, dass diese Ausgangslage nicht im Ansatz vergleichbar ist mit dem vorliegenden Fall, weshalb die Beschwerdeführerin daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten kann. So hielt die Vorinstanz denn überzeugend fest, dass die alleinstehende Beschwerdeführerin, die Sozialhilfe bezieht und ein Wohnkostenbudget von Fr. 800.-- bis 900.-- hat, ihre Suche nicht auf 3-Zimmer-Wohnungen beschränken darf. Ihr Einwand sei somit nicht geeignet, die Angemessenheit der erstinstanzlichen Erstreckung von 10 Monaten in Frage zu stellen.

E. 4.4

Die Beschwerdeführerin weist zu Recht darauf hin, dass die Verhältnisse im Zeitpunkt des Erstreckungsentscheids massgebend sind (Urteile 4A_128/2019 vom 3. Juli 2019 E. 5.1; 4A_673/2014 vom 24. Februar 2015 E. 3.2; vgl. auch ROGER WEBER, Basler Kommentar, 7. Auflage 2020, N. 3c zu Art. 272 OR mit Hinweisen). Sie macht geltend, die Vorinstanz habe Art. 272 OR verletzt, indem sie zur Beurteilung des Erstreckungsbegehrens "implizit" auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 2. Oktober 2023 abgestellt habe. Auf die Rüge ist nicht näher einzugehen. Denn die Beschwerdeführerin legt auch im bundesgerichtlichen Verfahren mit keinem Wort dar, inwiefern geänderte Verhältnisse eine längere Erstreckung des Mietverhältnisses erfordert hätten.

E. 4.5

Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende Februar 2024 schützte. Entsprechend bestand entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin auch kein Anlass, die Sache zur Neubeurteilung an die Erstinstanz zurückzuweisen. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs kann keine Rede sein.

E. 5

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ist wegen Aussichtslosigkeit abzuweisen (Art. 64 Abs. 1 BGG). Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den Beschwerdegegnern steht keine Parteientschädigung zu, da ihnen im bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand erwachsen ist (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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