

# **BGer 4A\_258/2024 vom 24. Mai 2024**

Bundesgericht, 2024-05-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_258\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_258_2024)

FR: TF 4A\_258/2024 du 24 mai 2024

IT: TF 4A\_258/2024 del 24 maggio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist ( Art. 29 Abs. 1 BGG ; BGE 149 III 277 E. 3.1 ; 145 I 121 E. 1; 143 III 140 E. 1).

#### **E. 1.1**

Die Beschwerde betrifft eine Zivilsache ( Art. 72 Abs. 1 BGG ) und richtet sich gegen den Endentscheid ( Art. 90 BGG ) eines oberen kantonalen Gerichts, das als Rechtsmittelinstanz entschieden hat ( Art. 75 BGG ). Die Beschwerdeführerin ist mit ihren Anträgen unterlegen ( Art. 76 Abs. 1 BGG ), der Streitwert ist erreicht ( Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG ) und die Beschwerdefrist ( Art. 100 Abs. 1 BGG ) ist eingehalten.

Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung ( Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ) - einzutreten.

#### **E. 1.2**

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Es ist somit weder an die in der Beschwerde geltend gemachten Argumente noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden; es kann eine Beschwerde aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder eine Beschwerde mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen. Mit Blick auf die Begründungspflicht der beschwerdeführenden Partei ( 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 eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden ( BGE 140 III 115 E. 2; 137 III 580 E. 1.3; 135 III 397 E. 1.4). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht. Das Bundesgericht prüft eine solche Rüge nur insofern, als sie in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Macht die beschwerdeführende Partei beispielsweise eine Verletzung des Willkürverbots ( Art. 9 BV ) geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich ( BGE 134 II 349 E. 3 ; 133 I 1 E. 5.5). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid im Ergebnis offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft ( BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Stützt sich der angefochtene Entscheid auf mehrere selbstständige Begründungen, so muss sich die Beschwerde zudem mit jeder

einzelnen auseinandersetzen, sonst wird darauf nicht eingetreten ( BGE 142 III 364 E. 2.4 mit Hinweisen; vgl. auch BGE 143 IV 40 E. 3.4).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen ( BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Die Begründung hat ferner in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen und der blosser Verweis auf Ausführungen in anderen Rechtschriften oder auf die Akten reicht nicht aus ( BGE 143 II 283 E. 1.2.3; 140 III 115 E. 2). Für die Beschwerdeantwort gelten dieselben Begründungsanforderungen ( BGE 140 III 115 E. 2).

### **E. 1.3**

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; zudem muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG ). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" ( BGE 145 V 188 E. 2; 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ).

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt ebenfalls das strenge Rügeprinzip von 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 ( BGE 140 III 16 E. 1.3.1 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). 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).

### **E. 1.4**

Die von der Beschwerdeführerin selber verfasste Eingabe vom 5. Mai 2024 erfüllt die erwähnten Begründungsanforderungen offensichtlich nicht. Sie setzt sich nicht hinreichend mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids des Obergerichts des Kantons Schaffhausen vom 19. März 2024 auseinander und zeigt nicht rechtsgenügend auf, inwiefern die Vorinstanz mit ihrem Entscheid Bundesrecht verletzt hätte, sondern unterbreitet dem Bundesgericht in unzulässiger Weise ihre eigene Sicht der Dinge. Die Eingabe hat daher unbeachtet zu bleiben und es ist auf die Frage der Missbräuchlichkeit der ausgesprochenen Kündigung nicht mehr einzugehen.

Die von der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin verfasste Eingabe vom 6. Mai 2024 vermag den gesetzlichen Begründungsanforderungen teilweise auch nicht zu genügen. So beruft sie sich etwa auf eine Verletzung des Rechts auf Beweis, indem das Kantonsgericht die von ihr beantragten Zeugen nicht einvernommen habe, zeigt jedoch nicht auf, dass sie dies im vorinstanzlichen Verfahren überhaupt vorgebracht hätte, geschweige denn, inwiefern der Vorinstanz eine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen wäre (vgl. zur materiellen Ausschöpfung des Instanzenzugs BGE 143 III 290 E. 1.1; Urteil 4A\_40/2021 vom 10. Juni 2021 E. 3.2). Die entsprechenden Vorbringen zielen ins Leere.

## **E. 2**

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 247 ZPO .

### **E. 2.1**

Nach Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO unterstand die vorliegende mietrechtliche Streitigkeit der sozialpolitisch begründeten Untersuchungsmaxime. Diese bezweckt, die wirtschaftlich schwächere Partei zu schützen, die Gleichheit zwischen den Parteien herzustellen sowie das Verfahren zu beschleunigen. Die Parteien sind jedoch nicht davon befreit, bei der Feststellung des entscheidewesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen. Sie tragen auch im Bereich der sozialen Untersuchungsmaxime die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung. Das Gericht hat lediglich seine Fragepflicht ( Art. 56 ZPO ) auszuüben, die Parteien auf ihre Mitwirkungspflicht sowie das Beibringen von Beweisen hinzuweisen. Zudem hat es sich über die Vollständigkeit der Behauptungen und Beweise zu versichern, wenn diesbezüglich ernsthafte Zweifel bestehen. Aber es führt nicht von sich aus eigene Untersuchungen durch. Wenn die Parteien durch Anwälte vertreten sind, muss sich das Gericht zurückhalten, wie im ordentlichen Verfahren ( BGE 141 III 569 E. 2.3.1 und 2.3.2 mit Hinweisen).

### **E. 2.2**

Die - bereits im kantonalen Verfahren anwaltlich vertretene - Beschwerdeführerin verkennt nicht nur die Tragweite der sozialen Untersuchungsmaxime, sondern auch das Wesen des Berufungsverfahrens, wenn sie vorbringt, die Vorinstanz hätte den Sachverhalt von Amtes wegen feststellen bzw. "feststellen und korrigieren müssen, dass das Kantonsgericht Schaffhausen dies pflichtwidrig versäumte". Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist das Berufungsgericht nicht gehalten, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn keine entsprechenden Rügen der Parteien vor der zweiten Instanz vorliegen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sich das Berufungsgericht grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken ( BGE 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4).

Inwiefern die Beschwerdeführerin entsprechende verfahrensrechtliche Einwände bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht hätte, ist nicht erkennbar, geschweige denn ein offensichtlicher Mangel. Entgegen den Vorbringen in der Beschwerde ist der Vorinstanz daher keine Verletzung der anwendbaren Verfahrensbestimmungen vorzuwerfen, wenn sie erwog, die Beschwerdeführerin habe nicht dargelegt, inwiefern der im Arzteugnis vom 11. Mai 2023 geschilderte Gesundheitszustand, der im erstinstanzlichen Verfahren zur Begründung eines Gesuchs um Dispensation von der Hauptverhandlung eingereicht worden war, es ihr konkret verunmöglichen oder erschweren würde, in der ihr zur Verfügung

stehenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen.

Die Beschwerdeführerin versucht vor Bundesgericht vergeblich, unter Berufung auf die soziale Untersuchungsmaxime ( Art. 247 ZPO ) bzw. die gerichtliche Fragepflicht ( Art. 56 ZPO ) eine Ergänzung des Sachverhalts hinsichtlich ihres Gesundheitszustands, ihrer finanziellen Verhältnisse sowie ihrer Verwurzelung im Quartier zu erwirken.

### **E. 3**

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 272 OR vor.

#### **E. 3.1**

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 Verschwägte 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. 3.2**

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz zu Unrecht vor, ihr vorgerücktes Alter (von mittlerweile 70 Jahren), ihre angeblich schlechte Gesundheit und ihre bescheidenen finanziellen Verhältnisse bei der Bemessung der Erstreckungsdauer "gesamthaft ignoriert und damit ihr Ermessen missbraucht" zu haben. Der Vorinstanz ist das Alter und der im eingereichten Arztzeugnis geschilderte Gesundheitszustand der Beschwerdeführerin nicht entgangen. Sie hat nachvollziehbar darauf hingewiesen, dass diese im kantonalen Verfahren Angaben dazu vermissen liess, inwiefern sich der erwähnte Gesundheitszustand konkret auf

die Möglichkeit auswirken soll, in der zur Verfügung stehenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Der Vorinstanz ist keine Bundesrechtsverletzung vorzuwerfen, indem sie die vorgebrachten Umstände nicht als Härte im Sinne von Art. 272 Abs. 1 OR anerkannte, die eine längere als die von der Erstinstanz zugestandene Erstreckung des Mietverhältnisses erfordern würde.

Zudem hat die Vorinstanz die lange Mietdauer durchaus im Sinne einer leichten Härte berücksichtigt, wobei sie erwog, die Beschwerdeführerin habe hinsichtlich ihrer Verwurzelung im Quartier keine hinreichenden Rügen erhoben. Darauf geht die Beschwerdeführerin nicht ein, sondern behauptet vor Bundesgericht ohne hinreichende Begründung, eine Mietdauer von 27 Jahren führe ohne Weiteres zu einer voll zu berücksichtigenden Härte. Auch mit dem allgemein gehaltenen Einwand, ältere Menschen seien auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt und benötigten eine längere Umgewöhnungsphase, vermag die Beschwerdeführerin keine bundesrechtswidrige Ermessensausübung aufzuzeigen. Hinsichtlich der nunmehr ins Feld geführten angeblich bescheidenen finanziellen Verhältnisse lassen sich dem angefochtenen Entscheid keine Sachverhaltsfeststellungen entnehmen, weshalb die Vorbringen ins Leere zielen.

Nachdem sich ergeben hat, dass die Vorinstanz bundesrechtskonform eine leichte Härte zugunsten der Beschwerdeführerin anerkannte, leuchtet nicht ein, weshalb die Interessenabwägung aufgrund des inzwischen erfolgten Auszugs einer vom gestörten Hausfrieden betroffenen Mietpartei (Familie C.\_\_\_\_\_) zu einer längeren Erstreckung hätte führen müssen. Entsprechendes gilt für den Einwand, im Zeitpunkt des Berufungsurteils seien die mieterseits zu berücksichtigenden Interessen angesichts der im Vergleich zum erstinstanzlichen Urteil noch längeren Mietdauer und des weiter fortgeschrittenen Alters stärker geworden. Ein Ermessensmissbrauch der Vorinstanz ist auch in dieser Hinsicht nicht auszumachen.

Die Rüge, die Vorinstanz habe Art. 272 OR verletzt, erweist sich insgesamt als unbegründet.

#### **E. 4**

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Der Beschwerdegegnerin steht keine Parteientschädigung zu, da ihr aus dem 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.