

# **BGer 4A 320/2020 vom 14. September 2020**

Bundesgericht, 2020-09-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_320\\_2020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_320_2020)

FR: TF 4A 320/2020 du 14 septembre 2020

IT: TF 4A 320/2020 del 14 settembre 2020

## **Regeste**

Anfechtung der Kündigung eines Mietverhältnisses | Vertragsrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

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 ( BGE 134 II 244 E. 2.1). 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. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen ( BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

### **E. 1.2**

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).

### **E. 2**

Die Beschwerdeführer reichten mit der nachträglichen Eingabe vom 6. Juli 2020 dem Bundesgericht zwei Anklageschriften der Staats- und Jugendanwaltschaft des Kantons Glarus vom 2. Juli 2020 ein. Diese Anklageschriften können nicht berücksichtigt werden, denn das Vorbringen von Tatsachen, die sich erst nach dem angefochtenen Entscheid vom 11. Mai 2020 ereigneten oder entstanden (echte Noven), ist vor Bundesgericht unzulässig ( BGE 143 V 19 E. 1.2 S. 23; 139 III 120 E. 3.1.2).

### **E. 3.1**

Die Beschwerdeführer monieren unter dem Titel "Gesuch auf Rücküberweisung", die in ihrer Beschwerdeschrift gerügten vorinstanzlichen Erwägungen müssten in Bezug auf die offensichtlich unzutreffenden Sachverhalte sowie in Bezug auf die fehlerhaft beurteilten Normen und Rechtsfragen, jeweils für sich betrachtet, als unrichtig eingeschätzt werden. Die Gesamtwürdigung aller Begründungen und Verletzungen von Rechten der Beschwerdeführer scheine jedoch auf eine fehlende Neutralität zu deuten, so dass es nicht auszuschliessen sei, dass am Verfahren beteiligte Personen aufgrund von Umständen, die ausserhalb des Verfahrens lägen, ohne substanziellen Rechtsgrund zu Gunsten des Beschwerdegegners eingewirkt hätten. Aufgrund der Vorbefassung werde Rückweisung an ein anderes Gericht ersucht.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführer rügen damit sinngemäss eine Verletzung der Ausstandsvorschriften durch die zweitinstanzlichen Richter. Sie begründen diesen Vorwurf jedoch offensichtlich nicht hinreichend (Erwägung 1.1), indem sie ohne weitere Begründung darüber spekulieren, dass unzulässigerweise auf den vorinstanzlichen Entscheid eingewirkt worden sei und die "Gesamtwürdigung" des vorinstanzlichen Entscheids auf eine "fehlende Neutralität" der Vorinstanz hindeute. Darauf ist nicht einzutreten. Nur der Vollständigkeit halber sei ergänzt, dass die Beschwerdeführer die fehlende Neutralität offenbar daraus herleiten wollen, dass der vorinstanzliche Entscheid ihrer eigenen - im übrigen unzutreffenden (dazu unten Erwägung 5) - Rechtsvorstellung widerspricht. Richterliche Verfahrensfehler und Fehlentscheide sind mit den dafür vorgesehenen Rechtsmitteln zu rügen. Sie sind grundsätzlich nicht geeignet, zusätzlich den objektiven Anschein von Befangenheit im Sinn von Art. 47 Abs. 1 lit. f ZPO oder allgemein im Sinn von Art. 30 Abs. 1 BV zu erwecken. Das kann nur ganz ausnahmsweise der Fall sein, wenn besonders krasse oder wiederholte Irrtümer vorliegen, die als schwere Verletzung der Richterpflichten bewertet werden müssen, und sich in den Rechtsfehlern eine Haltung manifestiert, die objektiv auf fehlende Distanz und Neutralität schliessen lässt ( BGE 116 Ia 135 E. 3a S. 138; 115 Ia 400 E. 3b; Urteil 5A\_308/2020 vom 20. Mai 2020 E. 2 mit weiteren Hinweisen). Inwiefern das vorliegend der Fall sein sollte, ist nicht ersichtlich.

### **E. 4**

Die Vorinstanz erwog zunächst, entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer sei der Rechtsanwalt des Beschwerdegegners offensichtlich ermächtigt gewesen, die Kündigungen vom 9. Juli und 21. September 2018 auszusprechen, und dass das Vertretungsverhältnis für die Beschwerdeführer bei Empfang der Kündigung auch klar erkennbar gewesen sei. Die Vorinstanz bekräftigte sodann den Entscheid der Erstinstanz, wonach die Kündigung des Mietvertrages vom 9. Juli 2018 per Ende Oktober 2018 gültig erfolgte. Die Beschwerdeführer hätten im Zusammenhang mit dem Ersatz des Bodenbelags im Büroraum im Untergeschoss ihres Mietshauses ihre Duldungs- und Sorgfaltspflicht verletzt, sodass der

Beschwerdegegner das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR habe ausserordentlich kündigen können. Im Weiteren sei der Kündigungsgrund für eine Kündigung aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR erfüllt. Die Vorinstanz begründet ihren Entscheid zusammengefasst wie folgt: Der Beschwerdegegner habe den Beschwerdeführern die Erneuerung des Bodenbelags im Büroraum durch Verlegung eines Plattenbodens entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer frühzeitig angekündigt. Im Übrigen erscheine es auch als treuwidrig, wenn die Beschwerdeführer [die im angefochtenen Entscheid ausführlich dargelegten] Umstände ausblendeten und dem Sinn nach den Standpunkt vertreten würden, die Verlegung des Plattenbelags sei ihnen erstmals mit dem Brief vom 18. Mai 2018 angekündigt worden. Mit der Erstinstanz sei sodann davon auszugehen, dass die vom Beschwerdegegner beabsichtigte Einbringung eines Feinsteinzeugbodens im Büroraum im Untergeschoss wohl nicht mehr als blosser Mängelbeseitigung im Sinne von Art. 257h OR, sondern als Erneuerung im Sinne von Art. 260 OR zu qualifizieren sei. Die Beschwerdeführer würden dabei verkennen, dass auch bei einer Erneuerung (sofern sie gemäss Art. 260 Abs. 1 OR zulässig sei) eine Duldungs- und Mitwirkungspflicht des Mieters bestehe, die inhaltlich jener bei Mängelbehebungsarbeiten entspreche, und dass deren Verletzung ebenfalls einer Sorgfaltspflichtverletzung gleichkommen könne, die den Vermieter unter Umständen gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR zur Kündigung berechtige. Wie sodann dem Sinn nach schon die Erstinstanz zutreffend erwogen habe, sei das Mietverhältnis zur fraglichen Zeit nicht ordentlich gekündigt gewesen. Der Erstinstanz sei auch insoweit zuzustimmen, dass den Beschwerdeführern die hier zur Debatte stehende Erneuerung des Bodenbelags mittels Verlegung eines Feinsteinzeugbodens objektiv zumutbar sei und dem insbesondere auch die bei der Wohnungsübergabe getroffene Abrede nicht entgegenstehe, wonach auf Wunsch der Beschwerdeführer im Keller Laminat verlegt werde. Es lägen keine Anhaltspunkte vor, dass damit auch vereinbart werden sollte, die Mieterschaft habe während des gesamten Mietverhältnisses - und namentlich auch im Falle einer allfälligen späteren Sanierung - Anspruch darauf, dass der fragliche Raum mit einem Laminatboden zu versehen sei, oder dass die Beschwerdeführer solches auch nur in guten Treuen hätten annehmen dürfen. Weiter könne dem Beschwerdegegner - worin der Erstinstanz ebenfalls zuzustimmen sei - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer nicht vorgehalten werden, er habe im Hinblick auf die auszuführenden Arbeiten und namentlich deren Terminierung das Gebot der Rücksichtnahme verletzt. Im Übrigen habe die Erstinstanz zutreffend dargelegt, dass der Beschwerdegegner die Kläger ab dem 18. Mai 2018 mehrmals um Terminvorschläge ersucht habe, dass diese in Verletzung ihrer Duldungs- und Mitwirkungspflicht respektive der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme nicht (sachgemäss) darauf reagiert hätten, dass der Beschwerdegegner die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang ebenfalls mehrmals mit Hinweis auf ihre Duldungspflicht, bei deren Verletzung die ausserordentliche Kündigung drohe, abgemahnt habe und diesen somit bewusst gewesen sein müsse, dass sie gegebenenfalls die ausserordentliche Kündigung riskieren würden. Der Beschwerdegegner habe den Ausführungstermin unter den gegebenen Umständen letztlich selbst bestimmen dürfen. Die Beschwerdeführer hätten ihre Duldungs- und Sorgfaltspflicht weiter verletzt, als sie den Handwerkern am 9. Juli 2018 den Zugang zur Liegenschaft verwehrten. Dem Beschwerdegegner sei aufgrund der vorgenannten Umstände die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin nicht zumutbar gewesen. Vorliegend komme hinzu, dass die Beschwerdeführer ja selbst eindringlich - unter anderem auch auf dem Rechtsweg - auf die Instandsetzung respektive den Ersatz des

Bodenbelags im Büroraum hingewirkt hatten, was ihr Verhalten nicht nur umso unverständlicher mache, sondern dieses auch als offensichtlich schikanös erscheinen lasse. Im Übrigen folge aus dem Gesagten auch, dass die Voraussetzungen für eine Kündigung aus wichtigen Gründen im Sinne von Art. 266g OR ebenfalls erfüllt seien. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer könne keine Rede davon sein, dass der Beschwerdegegner die Kündigung aus Rache und damit missbräuchlich ausgesprochen habe. Das bedürfe vor dem Hintergrund der hiervor dargelegten Umstände - der Beschwerdegegner sei augenscheinlich bemüht gewesen, seinen Vermieterpflichten unter bestmöglicher Rücksichtnahme auf die Bedürfnisse der Beschwerdeführer nachzukommen, worin Letztere ihn schikanös gehindert hätten - keine nähere Erörterung. Wie schliesslich schon die Erstinstanz zutreffend erwogen habe, habe der Beschwerdegegner bei der Kündigung vom 9. Juli 2018 die Formvorschriften gewahrt. Er habe sowohl die dreissigtägige Frist gemäss Art. 257f Abs. 3 OR wie auch die Frist von drei Monaten gemäss Art. 266g Abs. 1 i.V.m. Art. 266c OR eingehalten, womit die Kündigung per Ende Oktober 2018 gültig erfolgt sei.

### **E. 5.1**

Dagegen beharren die Beschwerdeführer auf ihrer bereits vor der Vorinstanz vorgetragenen Argumentation, wonach es am Nachweis einer wirksamen Vollmachtserteilung zugunsten des Rechtsanwalts des Beschwerdegegners fehle und die Kündigung daher nichtig sei. Sie wiederholen im Weiteren ihren Standpunkt, dass es sich bei der Kündigung des Beschwerdegegners um eine "Vergeltungs- oder Rachekündigung" handle, sie die Duldungspflicht nicht verletzt hätten und es keinen wichtigen Kündigungsgrund nach Art. 266g OR gebe. Sie bringen sodann nochmals vor, dass ihnen die Verlegung des Plattenbodens nicht rechtzeitig angekündigt worden sei, die Verlegung von Steinplatten der Vereinbarung im Wohnungsabnahmeprotokoll widerspreche, die Verlegung schwarzer Platten nicht zumutbar sei und es an einem ungekündigten Mietverhältnis fehle. Die Vorinstanz habe dabei den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt, die Beweismittel willkürlich gewürdigt, ihren Anspruch auf rechtliches Gehör und auf ein faires Verfahren, das Recht auf Beweis und die richterliche Fragepflicht verletzt. Sodann habe die Vorinstanz gegen die Bestimmungen von Art. 18 OR, Art. 34 Abs. 3 OR, Art. 256 Abs. 1 OR, Art. 257f Abs. 3 OR, Art. 257h OR, Art. 259b OR, Art. 260 Abs. 1 OR, Art. 266g OR, Art. 266l OR und Art. 271a OR verstossen sowie willkürlich geurteilt.

### **E. 5.2**

Diese Vorbringen der Beschwerdeführer gegen den Entscheid der Vorinstanz sind offensichtlich unbegründet. Die Vorinstanz ging im angefochtenen Entscheid bereits eingehend auf die verschiedenen von den Beschwerdeführern vorgebrachten Einwände ein und widerlegte diese in ihrem ausführlich und sorgfältig begründeten, 36-seitigen Entscheid im Einzelnen. Die Vorinstanz hat schlüssig begründet, warum der Rechtsanwalt des Beschwerdegegners ermächtigt gewesen sei, die Kündigung vom 9. Juli 2018 auszusprechen. Sie legte anschliessend überzeugend dar, warum keine missbräuchliche Rachekündigung vorliege und die Beschwerdeführer durch ihr wiederholtes schikanöses Verhalten im Zusammenhang mit dem Ersatz des Bodenbelags ihre Duldungs- bzw. Sorgfaltspflicht verletzt und daher der Beschwerdegegner nach Art. 257f Abs. 3 OR das Mietverhältnis habe ausserordentlich kündigen können. Diese Erwägungen sind nicht zu beanstanden und darauf kann integral verwiesen werden ( Art. 109 Abs. 3 BGG ). Ob darüberhinaus ein wichtiger Grund nach Art. 266g OR für die Kündigung vorläge, braucht bei dieser Sachlage nicht beurteilt zu werden.

## **E. 6**

Die Beschwerde ist nach dem Ausgeführten im Verfahren nach Art. 109 Abs. 2 lit. a und Abs. 3 BGG mit summarischer Begründung abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer in solidarischer Haftung kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Der Beschwerdegegner hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihm 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.