

# **BGer 4A\_363/2009 vom 23. September 2009**

Bundesgericht, 2009-09-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_363\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_363_2009)

FR: TF 4A\_363/2009 du 23 septembre 2009

IT: TF 4A\_363/2009 del 23 settembre 2009

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die Vorinstanz habe zu Unrecht dringenden Eigenbedarf der Beschwerdegegner angenommen.

#### **E. 1.1**

Der dringende Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR setzt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts keine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters voraus, sondern ist immer dann gegeben, wenn es ihm aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist, auf die Benutzung der vermieteten Wohnung oder des Hauses zu verzichten. Beim Entscheid über diese Frage sind alle erheblichen Umstände des Falles zu würdigen. Das Erfordernis der Dringlichkeit ist dabei nicht allein zeitlich, sondern auch sachlich zu verstehen. Es müssen Gründe vorliegen, denen auch nach objektiver Beurteilung eine gewisse Bedeutung zukommt. Liegt ein dringender Eigenbedarf des Vermieters vor, sind bei der Erstreckung dessen Interessen gegenüber jenen des Mieters abzuwägen ( BGE 132 III 737 E. 3.4.3 S. 745; 118 II 50 E. 3a-d S. 53 ff.).

#### **E. 1.2**

Nach dem angefochtenen Urteil steht fest, dass die Beschwerdegegner die Kündigung aussprachen, um die Mietliegenschaft selbst als Alterswohnsitz nutzen zu können, nachdem sie ihre bisherige grosse, sieben Zimmer umfassende, über dem von ihnen bislang betriebenen Geschäft gelegene Wohnung per 1. Oktober 2008 ihrem Geschäftsnachfolger vermietet haben. Den beabsichtigten Auszug aus der Geschäftliegenschaft begründen sie damit, dass sie nicht auf lange Sicht im gleichen Haus wie ihre Geschäftsnachfolger wohnen wollen. Sie haben mit dem Geschäft abgeschlossen und wollen nicht mehr immer wieder auf Geschäftliches angesprochen werden. Weil die Beschwerdeführer per 1. Oktober 2008 die Mietliegenschaft noch nicht verlassen hatten, bezogen die Beschwerdegegner die in der Geschäftliegenschaft gelegene abgeschrägte 3 1/2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, welche die Mutter des Beschwerdegegners gerade verlassen hatte, um in ein Altersheim zu ziehen. Diese Zwischenlösung bedingte, dass die Beschwerdegegner einen grossen Teil ihrer Möbel und Einrichtungsgegenstände gegen Entgelt in einem Lagerhaus deponieren mussten. Zur Dachwohnung gehört weder ein Garten noch eine geschlossene Garage.

#### **E. 1.3**

Wenn die Vorinstanz aus diesen Gründen für die Beschwerdegegner nicht zumutbar erachtete, auf die Benutzung ihres den Beschwerdeführern vermieteten Hauses zu verzichten und daher dringenden Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR bejahte, ist dies im Lichte der hiervor wiedergegebenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu beanstanden (BGE 132 III 737 E. 3.4.3 S. 745 mit Hinweisen). Indem die Beschwerdeführer vorbringen, die Beschwerdegegner könnten sehr wohl noch

ein weiteres Jahr auf den Gebrauch ihrer Liegenschaft verzichten, verkennen sie, dass Dringlichkeit keine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters voraussetzt und dass nicht die Möglichkeit, sondern die Zumutbarkeit des Verzichts auf die Eigennutzung den Ausschlag gibt. Weshalb bei objektiver Beurteilung bedeutungslos sein soll, dass den Beschwerdegegnern gegenwärtig eine Wohnung mit lediglich halb so vielen Zimmern wie vorher zur Verfügung steht, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf, und sie setzen sich nicht mit dem Umstand auseinander, dass sich die Ersatzwohnung der Beschwerdegegner im gleichen Gebäude wie das früher von diesen betriebene Geschäft befindet, zu welchem die Beschwerdegegner innere und äussere Distanz zu nehmen wünschen. Die vorliegende ist vergleichbar mit der vom Bundesgericht beurteilten Konstellation, in welcher dringlicher Eigenbedarf angenommen wurde, weil die Tochter des Vermieters, der eine Übergangslösung für ihre Wohnsituation zur Verfügung stand, mit ihrem Lebenspartner zusammenziehen wollte und in das umstrittene Mietobjekt einzuziehen gedachte (Urteil des Bundesgerichts 4C.400/2001 vom 4. März 2002 E. 3b, publ. in Pra 99/2002 Nr. 110 S. 635). Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführer ist unbegründet.

## **E. 2**

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe bei der Interessenabwägung ihr Ermessen zu Lasten der Beschwerdeführer überschritten.

### **E. 2.1**

Die Vorinstanz erwog, drei der vier Kinder der Beschwerdeführer besuchten die Schulen im Kanton Basel-Land. Mittlerweile habe auch das jüngste Kind die Primarschule in Dornach beendet, weshalb die familiäre Situation erlaube, bei der Wohnungssuche einen weiteren Umkreis ins Auge zu fassen. Den Beschwerdeführern sei ohne Weiteres möglich, kurzfristig eine zumutbare Wohnung ähnlicher Grösse in der Region Dornach ("Basel-Land West") zu finden, wobei ihre komfortable finanzielle Situation zu berücksichtigen sei. Die Beschwerdeführerin hat zusammen mit drei Miterbinnen am 19. Juni 2009 eine Parzelle in Binningen für Fr. 1'300'000.-- verkauft, wobei die Käuferin zugesichert habe, ihr ein Vorkaufsrecht auf Stockwerkeigentum für die im Attikageschoss zu erstellende Wohnung zu gewähren. Angesichts dieser Umstände kam die Vorinstanz zum Ergebnis, eine spezielle Härte, die über das hinaus gehe, was jeder Umzug zwangsläufig mit sich bringe, liege nicht vor. Den Beschwerdeführern sei einschliesslich der von der Schlichtungsbehörde bewilligten Erstreckung eine Frist von 15 Monaten für die Wohnungssuche zur Verfügung gestanden. Sie seien in einem Alter, in welchem ein Umzug keine spezielle Härte begründe. Dies gelte auch bei der zwanzigjährigen Dauer des Mietverhältnisses.

### **E. 2.2**

Wenn die Vorinstanz vor diesen Hintergrund zum Schluss kam, die Interessen der Vermieter überwögen offensichtlich jene der Mieter und die einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Juli 2009 bestätigte, kann von einem Ermessensmissbrauch offensichtlich nicht die Rede sein. Dass die Beschwerdeführer eine andere Gewichtung vornehmen, ändert daran nichts, zumal sie in ihre Beschwerde Tatsachen einfliessen lassen, die dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen sind, so wenn sie behaupten, die Beschwerdegegnerin könne keiner Erwerbstätigkeit nachgehen, und das Einkommen des Beschwerdeführers reiche nur knapp für den Unterhalt der Familie aus. Damit sind sie von vornherein nicht zu hören, da sie dem Bundesgericht keinerlei hinreichend begründete Sachverhaltsrügen unterbreiten.

### **E. 3**

Keine Rolle spielt, ob die Beschwerdegegner in Erwägung zogen, den Beschwerdeführern das Mietobjekt zu einem bestimmten Preis zu verkaufen oder entsprechende Verhandlungen geführt wurden, wie die Beschwerdeführer unter Hinweis auf einen von den Parteien geschlossenen Vergleich behaupten. Da kein Verkauf zustande kam, ist nicht ersichtlich, was sich an der Beurteilung des Eigenbedarfs ändern sollte. Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von einem dringenden Eigenbedarf ausging.

### **E. 4**

Aus den dargelegten Gründen erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig.

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