

# **BGer 4A\_390/2023 vom 22. November 2023**

Bundesgericht, 2023-11-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_390\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_390_2023)

FR: TF 4A\_390/2023 du 22 novembre 2023

IT: TF 4A\_390/2023 del 22 novembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das angefochtene Urteil des Appellationsgerichts 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.--.

### **E. 2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). 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; 135 III 397 E. 1.5). 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).

### **E. 3**

Die Beschwerdegegnerin hat das Original des Mietvertrags vom 1. April 1987 nicht mehr. Die Erstinstanz erwog, dies bedeute keinen mietrechtlichen Mangel, der zur Hinterlegung des Mietzinses berechtere. Ohnehin hätten die Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin keine Frist zur Mängelbehebung angesetzt und auch eine Hinterlegung nicht angedroht. Damit sei mit der Hinterlegung der Mietzinse für April und Mai 2022 keine gültige Mietzinshinterlegung erfolgt, die als Mietzinszahlung gelten könnte.

Im Zeitpunkt der ersten Mahnung der Beschwerdegegnerin vom 27. April 2022 sei der Mietzins für April 2022 ausstehend gewesen, bei der zweiten Mahnung vom 12. Mai 2022 die Mietzinse für April und Mai 2022. Die zweite Mahnung sei von zwei kollektivzeichnungsberechtigten Personen unterzeichnet worden. Die Beschwerdeführer hätten nicht nachgewiesen, dass sie die ausstehenden Mietzinse bezahlt hätten, bevor die Frist von 30 Tagen ablief, welche die Beschwerdegegnerin ihnen mit der zweiten Mahnung gesetzt hatte. Damit sei die Beschwerdegegnerin berechtigt gewesen, am 17. Juni 2022 die ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs per 31. Juli 2022 auszusprechen. Folglich wies die Erstinstanz das Rechtsbegehren der Beschwerdeführer um Nichtigerklärung der Kündigungen und um Erstreckung des Mietverhältnisses ab. Zudem wies es die Schlichtungsstelle an, der Beschwerdegegnerin die hinterlegten Mietzinse für April bis Juni 2022 freizugeben.

#### **E. 4**

Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen ( Art. 311 Abs. 1 ZPO ). Die Begründungspflicht nach Art. 311 Abs. 1 ZPO ist vor dem Hintergrund zu verstehen, dass mit der Berufung ein eigenständiger Kontrollprozess in Gang gesetzt wird. Die Partei stellt die Behauptung auf, der angefochtene Entscheid leide an Mängeln, müsse auf diese hin kontrolliert und bei ausgewiesener Unrichtigkeit durch einen besseren Entscheid ersetzt werden. Diese Behauptung muss sie begründen, indem sie die Rügen im Einzelnen expliziert und auf genau bezeichnete Erwägungen im angefochtenen Entscheid bezieht. Beurteilungsgegenstand ist nicht mehr primär, ob die erstinstanzlich gestellten Begehren gestützt auf den angeführten Lebenssachverhalt begründet sind, sondern ob die gegen den angefochtenen Entscheid formulierten Beanstandungen zutreffen. Die Begründung der Berufung muss sich begriffsnotwendig auf den angefochtenen Entscheid beziehen. Sie muss hinreichend genau und eindeutig sein, damit die Berufungsinstanz sie mühelos verstehen kann. Dies setzt voraus, dass die Partei im Einzelnen die erstinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die sie anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen ihre Kritik beruht (CHRISTOPH HURNI, Der Rechtsmittelprozess der ZPO, in: ZBJV 156/2020, S. 71 ff., S. 75; BGE 138 III 374 E. 4.3.1; Urteile 5A\_141/2014 vom 28. April 2014 E. 2.4; 5A\_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.2, in: SZPP 2013 S. 29 f.).

#### **E. 5**

Die Vorinstanz hielt fest, die Berufungsschrift enthalte lange Ausführungen ohne Bezug auf das erstinstanzliche Urteil. Sie erwog, die Beschwerdeführer verfehlten die Begründungsanforderungen, soweit sie lediglich auf ihre erstinstanzlichen Vorbringen verwiesen, Hinweise auf frühere Prozesshandlungen machten oder das erstinstanzliche Urteil in allgemeiner Weise kritisierten. Da die Beschwerdeführer durch ihren rechtsunkundigen Sohn vertreten waren, stellte die Vorinstanz keine allzu strengen Anforderungen an die Begründung. Sie hielt aber fest, dass auch ein juristischer Laie aufzeigen müsse, weshalb der erstinstanzliche Entscheid fehlerhaft sein solle. Soweit sich dies nicht bereits aus dem erstinstanzlichen Entscheid ergebe, müsse auch aus der Berufungsschrift eines juristischen Laien ersichtlich sein, ob die Tatsachenbehauptungen und Beweismittel bereits vor der Erstinstanz vorgebracht worden seien. Folgerichtig ging die Vorinstanz auf die Berufung der Beschwerdeführer insoweit nicht ein, als sie den Begründungsanforderungen nicht genüge. Dieses Vorgehen ist nicht zu beanstanden.

#### **E. 6**

Soweit die Beschwerdeführer im Berufungsverfahren hinreichende Rügen vorbrachten, ging die Vorinstanz darauf ein.

##### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführer machten geltend, entgegen der Auffassung der Erstinstanz hätten sie den Mietzins für April 2022 vor dessen Fälligkeit am 28. März 2022 hinterlegt. Mit Verfügung vom 19. Mai 2022 habe die Schlichtungsstelle ihnen bestätigt, dass die formellen und materiellen Voraussetzungen für die Hinterlegung erfüllt seien. Somit würden die hinterlegten Mietzinse als bezahlt gelten.

Dem hielt die Vorinstanz entgegen, dass die Beschwerdeführer nicht angeben würden, inwiefern sie sich bereits vor der Erstinstanz auf die Verfügung der Schlichtungsstelle vom 19. Mai 2022 und die Vorladung vom 23. Mai 2022 berufen hätten. Sie würden auch nicht

angeben, wo in den umfangreichen Beilagen sich diese beiden Dokumente befänden. Es sei nicht Aufgabe der Vorinstanz, die umfangreichen Akten nach diesen beiden Dokumenten zu durchforsten.

Sollten die Beschwerdeführer mit der Verfügung vom 19. Mai 2022 die Berufungsbeilage 7 meinen, so sei festzuhalten, dass diese nicht im Entferntesten bestätige, dass die formellen und materiellen Voraussetzungen für die Hinterlegung erfüllt seien. Die Verfügung enthalte im Wesentlichen lediglich das Rechtsbegehren der Beschwerdeführer, wonach die Beschwerdegegnerin "diskussionslos" und mit "Vergabe einer premotorischen (sic!) Frist" aufzufordern sei, eine notariell beglaubigte Kopie des Mietvertrags auszuhändigen.

Sollten die Beschwerdeführer mit der Vorladung vom 23. Mai 2022 die Berufungsbeilage 5 meinen, so sei anzumerken, dass die Schlichtungsstelle damit keineswegs der Beschwerdegegnerin eine Frist zur Mängelbehebung angesetzt habe. Vielmehr sei in der Vorladung lediglich das bereits in der Verfügung vom 19. Mai 2022 abgedruckte Rechtsbegehren der Beschwerdeführer enthalten.

Die Vorinstanz fasste zusammen, es könne keine Rede davon sein, dass die Schlichtungsstelle bestätigt habe, die formellen und materiellen Voraussetzungen der Hinterlegung seien erfüllt.

## **E. 6.2**

Weiter machten die Beschwerdeführer im Berufungsverfahren geltend, auch ihr Sohn sei Mieter und damit aktivlegitimiert. Die Erstinstanz hatte dies verneint.

Die Vorinstanz hielt dazu fest, in diesem Punkt sei auch der Sohn zur Berufung legitimiert. Denn bei Bejahung seiner Stellung als weiterer Mieter müsste die Gültigkeit der Kündigung vom 17. Juni 2022 auch unter dem Aspekt geprüft werden, ob sie allen Mietern zugestellt worden sei.

Die Beschwerdeführer trugen im Berufungsverfahren vor, das Mietobjekt sei eine Familienwohnung, in welcher sie seit dem 1. April 1987 ununterbrochen mit ihrem Sohn lebten. Auch wenn der damalige Mietvertrag nur auf den Namen des Vaters gelautet habe, sei der früheren Vermieterin wie auch der Beschwerdegegnerin bekannt gewesen, dass in dieser Wohnung auch die Mutter und der Sohn lebten. Weil es sich um eine Familienwohnung handle, sei jedes Familienmitglied aktivlegitimiert.

Dieses Vorbringen verwarf die Vorinstanz. Sie hielt fest, aus dem auch von den Beschwerdeführern angerufenen Zivilgerichtsentscheid MG.2019.51 vom 15. Juni 2021 E. 7.13.3 gehe hervor, dass der Mietvertrag vom 3. März 1987 einzig auf den Vater laute. Auch wenn der Mietvertrag gemäss diesem Zivilgerichtsentscheid festhalte, dass in der Wohnung neben Vater und Mutter auch ihre beiden Kinder leben, könne daraus nicht abgeleitet werden, dass damit alle in der Wohnung lebenden Personen Parteien des Mietvertrags seien. Der Mietvertrag sei allein mit dem Vater abgeschlossen worden. Dass die Beschwerdegegnerin den Sohn als Partei mit allen Rechten und Pflichten eines Mieters in das Mietverhältnis aufgenommen hätte, sei nicht nachgewiesen. Der ursprüngliche Passus, wonach die Eltern mit ihren beiden Kindern in der Wohnung leben, bringe einzig zum Ausdruck, dass die Beschwerdegegnerin damit einverstanden gewesen sei, dass die 2-Zimmerwohnung von einer vierköpfigen Familie belegt werde. Unter diesen Umständen sei es nicht zu beanstanden, dass die Erstinstanz die Mieterstellung des Sohns für nicht erstellt erachtet habe.

## **E. 7**

Was die nunmehr anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer gegen das vorinstanzliche Urteil vorbringen, verfährt nicht.

Die Beschwerdeführer rügen eine unvollständige Feststellung des Sachverhalts, eine Verletzung der beschränkten Untersuchungsmaxime und der richterlichen Fragepflicht.

Entgegen der Annahme der Beschwerdeführer gilt Art. 247 Abs. 2 ZPO nur für das erstinstanzliche Verfahren; es entbindet den Rechtsmittelkläger nicht davon, seine Berufungs- oder Beschwerdeschrift gehörig zu begründen (vgl. Art. 311 Abs. 1 bzw. Art. 321 Abs. 1 ZPO), was insbesondere bedeutet, dass er sich mit den einschlägigen Erwägungen der Erstinstanz auseinandersetzen hat und sich nicht darauf beschränken darf, seine vorgetragene Auffassung vor Rechtsmittelinstanz schlicht zu wiederholen (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3 mit zahlreichen Hinweisen; Urteil 4A\_572/2019 vom 20. Dezember 2019 E. 2).

Doch gälte auch dann nichts anderes, wenn die beschränkte Untersuchungsmaxime zur Anwendung käme (Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Denn die Vorinstanz wäre dann bloss einer erhöhten Fragepflicht unterworfen gewesen. Wie unter der Verhandlungsmaxime (Art. 55 Abs. 1 ZPO) hätten die Beschwerdeführer die Tatsachen selbst darzulegen gehabt. Die Vorinstanz hätte ihnen nur mit spezifischen Fragen zur Hilfe kommen müssen, damit die erforderlichen Behauptungen und die entsprechenden Beweismittel genau aufgezählt werden. Sie hätte aber nicht aus eigenem Antrieb ermitteln müssen (BGE 141 III 569 E. 2.3 mit Hinweisen; Urteil 4A\_703/2016 vom 24. Mai 2017 E. 7, nicht publ. in: BGE 143 III 344).

Auch von einer Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör oder von einer Rechtsverweigerung kann keine Rede sein. Die Vorinstanz hielt ausdrücklich fest, dass die Beschwerdeführer der Auffassung seien, die Mietzinse hätten als bezahlt zu gelten, weil sie diese gültig hinterlegt hätten. Sie ging aber zu Recht nicht näher auf die entsprechenden Vorbringen ein, weil diese den Begründungsanforderungen selbst bei einem grosszügigen Massstab für juristische Laien nicht genügten. Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, erschöpft sich in einer unzulässigen appellatorischen Kritik an den vorinstanzlichen Erwägungen.

Es bleibt dabei, dass es nicht Aufgabe der Vorinstanz war, die umfangreichen Akten nach entsprechenden Hinweisen zu durchforsten. Sie war angesichts der konkreten Umstände auch nicht zur Nachfrage verpflichtet (Art. 56 ZPO). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer war sie auch nicht gehalten, eine mündliche Verhandlung durchzuführen. Das Berufungsgericht wendet zwar das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO); dabei behandelt es aber grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind (vgl. Urteil 4A\_290/2014 vom 1. September 2014 E. 5). Dies gilt auch bei juristischen Laien (Urteil 4A\_258/2015 vom 21. Oktober 2015 E. 2.3 und E. 2.4.3).

Die Beschwerdeführer berufen sich auf ihre angebliche Gutgläubigkeit. Sie seien davon ausgegangen, dass die Mietzinse rechtskonform hinterlegt sind. Dazu erwoog bereits die Erstinstanz zutreffend, dass eine angebliche Gutgläubigkeit keine Relevanz für die Frage hätte, ob die formellen Voraussetzungen der Hinterlegung erfüllt sind.

## **E. 8**

Nach dem Gesagten hielt die Vorinstanz zu Recht fest, dass die Zahlungsverzugskündigung vom 17. Juni 2022 gültig ist. Sie wies die Schlichtungsstelle zu Recht an, der Beschwerdegegnerin die hinterlegten Mietzinse für April bis Juni 2022 freizugeben.

#### **E. 9**

Die Beschwerde ist offensichtlich unbegründet und im Verfahren nach Art. 109 Abs. 2 lit. a BGG abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist. Das Gesuch der Beschwerdeführer um unentgeltliche Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren ist abzuweisen, da die Beschwerde von Anfang an aussichtslos war ( Art. 64 Abs. 1 BGG ). Bei diesem Ergebnis werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftung kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, da keine Vernehmlassung eingeholt wurde, womit der Beschwerdegegnerin kein entschädigungspflichtiger Aufwand erwachsen ist.

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