

BGer 4A 421/2017 vom 27. September 2017

Bundesgericht, 2017-09-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_421_2017

FR: TF 4A 421/2017 du 27 septembre 2017

IT: TF 4A 421/2017 del 27 settembre 2017

Regeste

Mietrecht | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt, insbesondere auch das Streitwertfordernis von Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG mit einem von der Vorinstanz ausgewiesenen Streitwert von Fr. 90'000.--, und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG ; vgl. Erwägung 2) ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2.1

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). Macht die beschwerdeführende Partei eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn sie einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich (BGE 134 II 349 E. 3 S. 352 ; 133 I 1 E. 5.5). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid 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 140 III 16 E. 2.1; 139 III 334 E. 3.2.5 S. 339). Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Hinweisen). Erforderlich ist zudem, dass der Entscheid nicht nur in der Begründung, sondern auch im Ergebnis willkürlich ist (BGE 140 III 16 E. 2.1 S. 19 mit Hinweisen). Diesen Anforderung genügt die Beschwerdeführerin nicht, soweit sie bloss behauptet, der Entscheid der Vorinstanz sei willkürlich oder "willkürlich und aktenwidrig", ohne hinreichend darzulegen, inwiefern dieser offensichtlich unrichtig im oben genannten Sinn wäre. Darauf kann von vornherein nicht eingetreten werden. Ebensowenig kann auf ihre Rügen bezüglich der Abwägung der beteiligten Interessen im Rahmen der Prüfung der Missbräuchlichkeit der Kündigung eingetreten werden, soweit sie

lediglich ihre vorinstanzlichen Vorbringen wiederholt und diese entgegen der Auffassung der Vorinstanz gewichtet, ohne sich hinreichend mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander zusetzen.

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). 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. 2.3.1

Diese Grundsätze verkennt die Beschwerdeführerin, wenn sie sich darauf beruft, dass die Beschwerdegegnerin und C.B._____ über ungekündigte Wohn- bzw. Geschäftsräume verfügten oder was ihre Gründe für den Umzug nach U._____ gewesen seien. Beides ist im vorinstanzlichen Sachverhalt nicht festgestellt und die Beschwerdeführerin erhebt keine rechtsgenügende Sachverhaltsrüge im vorgenannten Sinn (vgl. Erwägung 2.2). Damit ist sie nicht zu hören. Gleiches gilt, wenn sie sich darauf beruft, dass sich ihr Einkommen per 1. Januar 2018 reduzieren werde, was sich ebenfalls nicht aus dem vorinstanzlichen Entscheid ergibt. Sie zeigt dabei nicht hinreichend auf, inwiefern es offensichtlich unrichtig wäre, dass die Vorinstanz dies nicht feststellte. Insbesondere zeigt sie diesbezüglich nicht mit präzisen Aktenhinweisen auf, dass sie diese tatsächlichen Elemente bereits bei der Vorinstanz prozesskonform eingebracht hätte.

E. 2.3.2

Die Beschwerdeführerin behauptet, dass die Beschwerdegegnerin den "vollen Mietzins" erhalte und C.B._____ sie lediglich im "Innenverhältnis subventioniere". Die Beschwerdegegnerin erbringe ihr gegenüber kein finanzielles Opfer. Die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz seien "willkürlich und aktenwidrig" und der Sachverhalt sei "offensichtlich falsch festgestellt". Ohne dass entschieden zu werden braucht, ob diese Ausführungen die Anforderungen an eine hinreichende Sachverhaltsrüge erfüllen würden (vgl. Erwägung 2.2), geht die Rüge fehl: Streitig ist im Hauptbegehren, ob die Kündigung des Mietvertrages durch die Beschwerdegegnerin missbräuchlich war, und im

Eventualbegehren der Umfang der Erstreckung des Mietverhältnisses. Für beides liess die Vorinstanz die Frage offen, ob die Beschwerdegegnerin für die Wohnung der Beschwerdeführerin den ordentlichen Mietzins von Fr. 4'900.-- erhalte, weil C.B._____ gegenüber der Beschwerdegegnerin den Restbetrag zum ordentlichen Mietzins decke und die Beschwerdeführerin damit "nur im Innenverhältnis subventioniere", oder die Beschwerdegegnerin ein "finanzielles Opfer" erbringe, und nur einen Mietzins von Fr. 2'500.-- erhalte. Die Beschwerdeführerin zeigt mit ihren Ausführungen nicht rechtsgenügend auf, inwiefern es offensichtlich unrichtig ist, wenn die Vorinstanz dies nicht feststellte. Insbesondere zeigt sie nicht auf, inwiefern diese Feststellungen für den Ausgang des Verfahrens entscheidend wären (vgl. Erwägung 2.2). Soweit sie sich im Weiteren darauf stützt, kann sie nicht gehört werden.

E. 3

Die Vorinstanz kam zusammenfassend zum Schluss, dass die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 15. Januar 2016 per 30. September 2016 durch die Beschwerdegegnerin rechtsgültig, also nicht missbräuchlich gewesen sei. Im Weiteren bestätigte sie die von der Erstinstanz gewährte ein- und letztmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr, d.h. bis zum 30. September 2017. Die Beschwerdegegnerin beharrt vor Bundesgericht in ihrem Hauptbegehren auf ihrer Auffassung, dass die Kündigung missbräuchlich gewesen sei (dazu Erwägung 4). In ihrem Eventualbegehren verlangt sie eine grosszügigere Erstreckung des Mietverhältnisses (dazu Erwägung 5).

E. 4.1

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a OR). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR ; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 142 III 91 E. 3.2.1 S. 92 f.; 140 III 496 E. 4.1 S. 497; 138 III 59 E. 2.1 S. 62).

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin rügt eine Verletzung von Art. 271 OR . Die Vorinstanz habe erwogen, dass ein unerträgliches Spannungsverhältnis zwischen den "Parteien" herrsche. Damit könne nur das angebliche Spannungsverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin gemeint sein, das von ihr bestritten worden sei. Die Kündigung sei lediglich aus einer persönlichen Abneigung von C.B._____ ihr gegenüber erfolgt. Die Kündigung wegen einer Zurückweisung einer (amourösen) Annäherung sei das Paradebeispiel einer missbräuchlichen Kündigung. Da die Kündigung einzig und alleine zur Befriedigung der persönlichen Rachegefühle von C.B._____ ausgesprochen worden sei, sei sie als missbräuchliche Rache Kündigung zu qualifizieren.

E. 4.3

Die Vorinstanz erwog, C.B. _____ sei nicht direkt Vermieter und Vertragspartei der Beschwerdeführerin. Er sei aber eines von insgesamt vier Mitgliedern der reinen Familienkommanditgesellschaft B. _____ + Cie. Damit bestehe eine enge persönliche Verflechtung zwischen der Beschwerdegegnerin und C.B. _____ und seine emotionale Befindlichkeit könne der Beschwerdegegnerin ohne weiteres angerechnet werden. Hinzu komme, dass die Beschwerdegegnerin selbst ihren Sitz in unmittelbarer Nähe zur Beschwerdeführerin habe. Die Beschwerdegegnerin führe in der Kündigungsbegründung denn auch aus, dass die persönlichen Zerwürfnisse zwischen der Beschwerdeführerin und ihrem Nachbarn C.B. _____ für die Eigentümerschaft zu einer unerträglichen Spannung und zu einer Störung des Hausfriedens führen würde. Aus diesem Grund sei der Umstand der räumlichen Nähe für den vorliegenden Fall zu beachten und auch entscheidend: Wenn der Hausfrieden gestört sei, weil ein unerträgliches Spannungsverhältnis zwischen den Parteien vorliege, verstosse eine ordentliche Kündigung nicht gegen den Grundsatz von Treu und Glauben.

E. 4.4

Die Beschwerdegegnerin begründete die ordentliche Kündigung damit, dass die persönlichen Zerwürfnisse zwischen der Beschwerdeführerin und ihrem Nachbarn C.B. _____ für die Eigentümerschaft, also für die Familienkommanditgesellschaft B. _____ + Cie., zu einer unerträglichen Spannung und zu einer nicht mehr zu tolerierenden Störung des Hausfriedens geführt habe. Der Wunsch der Vermieterschaft, den Hausfrieden unter den Mietern wiederherzustellen, stellt ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse des Vermieters dar (Urteile 4A_735/2011 vom 16. Januar 2012 E. 2.4; 4A_114/2010 vom 12. Juli 2010 E. 3; dazu: Matthias Tschudi, Urteil des Bundesgerichts vom 16. Januar 2012 [4A_735/2011], in MRA 1/2013, S. 14 ff.). Unbestritten ist, dass es nach Beendigung der Liebesbeziehung zwischen der Beschwerdeführerin und C.B. _____ zu Spannungen zwischen diesen beiden Mietern kam, die sich im Zusammenhang mit der Anwesenheit des neuen Partners der Beschwerdeführerin zugespitzt haben. Beim Auseinandergehen einer Liebesbeziehung lässt sich die Schuld in aller Regel schwerlich dem einen oder anderen Partner klar zuweisen. Solches ergibt sich auch nicht aus dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt. Soweit die Beschwerdeführerin behauptet, dass es sich vorliegend um eine Rachekündigung handelt, da sie eine (amouröse) Annäherung von C.B. _____ zurückgewiesen hätte, weicht sie unzulässigerweise vom vorinstanzlichen Sachverhalt ab (vgl. Erwägung 2.2). Darauf kann sie sich nicht stützen. Die Beschwerdegegnerin hatte als Vermieterin zur Auflösung der Spannung unter den Mietern und zur Wiederherstellung des Hausfriedens die Wahl, entweder das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin oder dasjenige mit C.B. _____ zu beenden. Dass in der konkreten Situation für die Beschwerdegegnerin neben der Kündigung eines Mietverhältnisses andere Möglichkeiten bestanden hätten, den Hausfrieden wiederherzustellen, wird von der Beschwerdeführerin nicht dargetan. Damit ist es in der vorliegenden Situation verständlich, dass die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin auflöste und nicht demjenigen Mieter kündigte, der Mitglied der hinter der Beschwerdegegnerin stehenden Familie und Gesellschafter der Familienkommanditgesellschaft ist. Unter den gegebenen Umständen stellte diese Kündigung keinen Verstoss gegen Treu und Glauben dar. Die am 15. Januar 2016 ausgesprochene Kündigung ist nicht missbräuchlich. Nach dem Gesagten braucht nicht beurteilt zu werden, ob die "Befindlichkeiten" von C.B. _____ der Beschwerdegegnerin zugerechnet werden könnten, wie dies die Vorinstanz annahm.

E. 5.1

Die Beschwerdeführerin verlangt für den Fall, dass die Kündigung gültig sei, eine grosszügigere Erstreckung ihres Mietverhältnisses.

E. 5.2

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des 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. 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). Dabei ist der Zweck der Erstreckungsbestimmungen zu beachten, der darin besteht, die Folgen der Vertragsauflösung für die Mietpartei zu mildern, indem ihr mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung gelassen wird (BGE 142 III 336 E. 5.3.1 mit Hinweisen). Art. 272 Abs. 2 OR regelt nicht, wie die aufgestellten Kriterien zu gewichten sind. Letztlich kann für den Entscheid nur massgebend sein, welche Interessen im Ergebnis der gesamthaften Gewichtung inwieweit überwiegen (Urteile 4A_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.2; 4A_420/2009 vom 11. Juni 2010 E. 3.2.1). 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; Urteil 4A_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.3). 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 S. 123 f.).

E. 5.3

Die Erstinstanz erwog, dass die Schulsituation der Kinder der Beschwerdeführerin eine "gewisse Härte" darstellen würde. Zwei der drei Kinder würden in U. _____ zur Schule gehen und müssten bei einem Umzug die Schule wechseln. Härtebildend sei in diesem Zusammenhang, dass ein gleichwertiges Ersatzobjekt (6-Zimmerwohnung zu einem Mietzins von Fr. 2'500.--) in U. _____ wohl gar nicht existiere, weshalb diesbezüglich Suchbemühungen von vornherein erfolglos verlaufen würden. Vor der Vorinstanz wurde der Härtegrund nicht in Frage gestellt. Bezüglich der Interessenabwägung erwog die Vorinstanz zusammenfassend, dass auf Seiten der Beschwerdeführerin hauptsächlich ins Gewicht falle, dass sie mit den drei Kindern eine genügend grosse und für sie finanzierbare Familienwohnung benötige. Ein Wegzug aus U. _____ würde für zwei Kinder ein Schulwechsel bedeuten, währenddem das dritte Kind bereits in V. _____ zur Schule gehe. Im Rahmen der Interessenabwägung sei zu berücksichtigen, dass ein Schulwechsel vorzugsweise mit einem Stufenübertritt zusammenfallen sollte, der ohnehin eine gewisse Neuorientierung für ein Kind mit sich bringe. Diesem Umstand habe die Erstinstanz Rechnung getragen, indem sie die Erstreckung bis Ende September 2017 festgesetzt habe,

was zumindest für ein Kind mit einem Übertritt in die Mittelstufe zusammenfalle. Auch mit der von der Beschwerdeführerin eventualiter beantragten Erstreckung um zwei Jahre, liesse sich ein Schulwechsel für die beiden jüngeren Kinder nicht vermeiden. Dass die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt für eine vierköpfige Familie nicht ganz einfach sei, liege auf der Hand. Die Erstinstanz habe aber zutreffend ausgeführt, dass eine längere Erstreckung für die Beschwerdeführerin nicht härtemindernd wirke, weil ihr Misserfolg bei der Suche nach einem Ersatzobjekt nicht in erster Linie auf die Marktlage, sondern auf ihre fehlenden Suchbemühungen und die zu hohen Ansprüche zurückzuführen sei. Mit einem finanziellen Spielraum bis zu Fr. 4'500.-- werde die Beschwerdeführerin mit entsprechenden Suchbemühungen innert nützlicher Frist eine genügend grosse Wohnung in U._____ finden. Seit der Beendigung der Beziehung mit C.B._____ habe der Beschwerdeführerin bewusst sein müssen, dass sie sich früher oder später wohl nach einer neuen Wohnung umzusehen haben werde. Dies erst recht, wenn ihr ehemaliger Lebenspartner [C.B._____] - wie sie behaupte - nach wie vor Mietzinszahlungen für sie übernehme, wozu er angesichts der angespannten Situation kaum längerfristig bereit sein dürfte. Seit Januar 2016 habe sie sodann um die Kündigung gewusst, die entgegenkommenderweise frühzeitig per Ende September 2016 ausgesprochen worden sei. Spätestens ab Februar 2017 [nach dem abschlägigen erstinstanzlichen Entscheid], habe sie sich schliesslich ernsthaft um eine Ersatzwohnung bemühen müssen. Diese Vorlaufzeit der Beschwerdeführerin sei ebenfalls in die Interessenabwägung einzubeziehen. Auf der anderen Seite falle das vorwiegend persönliche Interesse der Beschwerdegegnerin, das spannungsbeladene Mietverhältnis aufzulösen und räumliche Distanz zur Beschwerdeführerin zu schaffen, erheblich ins Gewicht. Sei der Hausfrieden nachhaltig gestört und die Vermieterschaft selbst auf die Liegenschaft angewiesen, was bei einem privaten Vermieter eher der Fall sei als bei einem professionellen, sei eine Erstreckung nur zurückhaltend zu gewähren. Vor diesem Hintergrund sei die von der Erstinstanz gemachte Interessenabwägung nicht zu bestanden. Die gewährte Erstreckung um ein Jahr, d.h. bis um 30. September 2017, sei zu bestätigen.

E. 5.4

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen diese Beurteilung und rügt eine Verletzung von Art. 272 OR und Art. 272b OR. Soweit sie bloss die von ihr vorgetragene Umstände anders als die Vorinstanz gewichtet und entgegen der Auffassung der Vorinstanz behauptet, dass diese für eine grosszügigere Erstreckung sprechen, zeigt sie nicht auf, dass die Vorinstanz grundlos von anerkannten Grundsätzen abgewichen wäre, dass sie Tatsachen berücksichtigt hätte, die für den Entscheid im Einzelfall keine Rolle hätten spielen dürfen, oder sie umgekehrt Umstände ausser Betracht gelassen hat, die hätten beachtet werden müssen (vgl. Erwägung 5.2). Darauf ist nicht einzutreten.

E. 5.5.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass sich in der Praxis die Regel herausgebildet habe, dass höchstens ein Drittel des Haushaltseinkommens für den Mietzins verwendet werden dürfe. Dieser Betrag bilde die Grenze des Mietzinses für ein Ersatzobjekt. Würde man diese 1/3-Regel auf ihr Nettoeinkommen von Fr. 10'300.-- anwenden, ergebe sich, dass sie maximal Fr. 3'400.-- monatlich für das Wohnen ausgeben könne. Die Vorinstanz gehe aber davon aus, dass ein Mietzins von bis zu Fr. 4'500.-- für sie finanzierbar sei. Die Vorinstanz würde zur Bestimmung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse auch ihr Vermögen hinzurechnen und verlange, dass sie davon pro Monat rund Fr. 1'100.-- für das Wohnen

aufbrauche. Damit setze sie sich in einem Widerspruch zur herrschenden Lehre und Rechtsprechung und verletze Art. 272 Abs. 2 lit. c OR. Sodann sei der Entscheid in diesem Punkt "auch willkürlich". Die Vorinstanz sei "grundlos von der in der Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen" abgewichen. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz seien die wirtschaftlichen Verhältnisse der Beschwerdeführerin im Rahmen der Erstreckung zu ihren Gunsten zu gewichten.

E. 5.5.2

Die Vorinstanz erwog, dass sich in der Praxis zwar eine Vorsichtsregel etabliert habe, dass insbesondere bei Familien der Mietzins nicht mehr als einen Drittel des monatlichen Nettoeinkommens ausmachen sollte. Zu den massgebenden Faktoren für die Bestimmung der wirtschaftlichen Verhältnisse gehöre aber neben dem Einkommen auch das Vermögen des Mieters. Die Erstinstanz bezifferte dieses auf rund Fr. 450'000.--, wovon rund Fr. 375'000.-- auf Bankguthaben und Wertschriften entfielen. Diese Zahlen seien von der Beschwerdeführerin nicht in Abrede gestellt worden. Bei einem derart soliden finanziellen Polster könne mit der Erstinstanz festgestellt werden, dass ein Mietzins bis zu Fr. 4'500.-- für die Beschwerdeführerin finanzierbar sei. Damit bewege sie sich zwar am oberen Rand der für sie wirtschaftlich tragbaren Wohnkosten. Gerade aber weil ihr Ex-Mann die Krankenkassenprämien aller drei Kinder übernehme und eine nicht unwesentliche Fixkostenkomponente weg falle, erscheine ein Mietzins in der genannten Höhe für die Beschwerdeführerin als verkraftbar. Dass es für diesen Betrag keine geeigneten Ersatzobjekte gebe, behaupte die Beschwerdeführerin nicht. Die wirtschaftlichen Verhältnisse würden bei der Interessenabwägung daher nicht speziell ins Gewicht fallen.

E. 5.5.3

Nach Art. 272 Abs. 2 lit. c OR sind für die Interessenabwägung bei der Erstreckung des Mietverhältnisses unter anderem die wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien zu berücksichtigen. Zu den massgebenden Faktoren für die Bestimmung der wirtschaftlichen Verhältnissen des Mieters gehört zunächst das Haushaltseinkommen, zu welchem auch ein allfälliger Vermögensertrag gehört. Dabei hat sich in der Praxis eine Vorsichtsregel etabliert, dass insbesondere bei Familien der Mietzins für die Wohnung in der Regel nicht mehr als einen Drittel des monatlichen Nettoeinkommens ausmachen sollte. Es handelt sich dabei um eine Faustregel, die nicht rein schematisch angewendet werden kann. Massgebend bleiben immer die konkreten Umstände des Einzelfalls (vgl. Raymond Bisang und andere, Das schweizerische Mietrecht, SVIT-Kommentar, 3. Aufl. 2008, N. 26 zu Art. 272 OR; Irène Spirig, in: Das Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 835 Rz. 30.6.5; Peter Higi, Zürcher Kommentar, 4. Aufl. 1996, N. 171 zu Art. 272 OR). Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnissen ist neben dem Einkommen auch die Vermögenssituation zu berücksichtigen (Roger Weber, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 6. Aufl. 2015, N. 9 zu Art. 272 OR; Spirig, a.a.O., S. 835 Rz. 30.6.5). Verfügt der Mieter über ein sehr hohes Vermögen, kann es unter Umständen zumutbar sein, dass er dieses für die Mietzinsen anzehrt (Higi, a.a.O., N. 173 zu Art. 272 OR; Bisang und andere, a.a.O., N. 26 zu Art. 272 OR; Ähnlich: Anita Thanei, Die Erstreckung des Mietverhältnisses, Fachheft Mietrecht Nr. 2, 1990, S. 23; Bruno Giger, Die Erstreckung des Mietverhältnisses [Art. 272 - 272d OR], 1995, S. 95).

E. 5.5.4

Nach dem Ausgeführten ist die vorinstanzliche Auffassung nicht zu beanstanden: Das monatliche Nettoeinkommen der Beschwerdeführerin beträgt Fr. 10'300.--. Nach der genannten Vorsichtsregel sollten die Mietkosten der Beschwerdeführerin damit grundsätzlich maximal Fr. 3'400.-- betragen. Dabei ist jedoch im vorliegenden Einzelfall zu beachten, dass der Ex-Mann der Beschwerdeführerin die Krankenkassenprämien der Kinder und damit einen Teil ihrer monatlichen Fixkosten übernimmt. Sodann verfügt die Beschwerdeführerin über ein beträchtliches, zum grössten Teil liquides Vermögen von rund Fr. 450'000.--, sodass es für sie zumutbar erscheint, einen Teil davon für die Mietzinsen anzuzehren. Die Vorinstanz erwog zu Recht, dass ein Mietzins von bis zu Fr. 4'500.-- für die Beschwerdeführerin finanzierbar wäre. Da die Beschwerdeführerin nicht in Frage stellt, dass es für einen solchen Mietzins geeignete Ersatzobjekte in U._____ gibt, fallen die wirtschaftlichen Verhältnisse bei der Interessenabwägung - wie die Vorinstanz zu Recht erwog - nicht speziell ins Gewicht. Eine Verletzung von Art. 272 Abs. 2 lit. c OR oder von Art. 9 BV ist nicht dargetan.

E. 5.6.1

Die Beschwerdeführerin bringt vor, bei einer Ersterstreckung dürfe der Massstab für die Suchbemühungen nicht allzu streng sein. In diesem Stadium dürfe der Mieter seine Suche in der Regel noch auf ein gleichwertiges Objekt beschränken. Damit sei sie berechtigt, in U._____ eine 5 bis 6-Zimmerwohnung zu einem Mietzins von rund Fr. 2'500.-- bzw. Fr. 3'300.-- zu suchen, was sie auch getan habe. Die Erstinstanz, welche die örtlichen Marktverhältnisse am besten kenne, habe erwogen, dass ein solches Ersatzobjekt in U._____ nicht existiere. Stehe fest, dass keine genügende Wahrscheinlichkeit bestehe, ein vergleichbares bzw. angemessenes Objekt zu finden, würden die Suchbemühungen als nutzlos erscheinen. Daher dürften die angeblich fehlenden bzw. ungenügenden Sachbemühungen der Beschwerdeführerin nicht zu ihren Ungunsten gewertet werden. Die Vorinstanz habe Art. 272 OR verletzt.

E. 5.6.2

Die Vorinstanz erwog diesbezüglich, der Mieter dürfe nach Erhalt der Kündigung nicht untätig bleiben, sondern müsse sich ernsthaft um Ersatzraum bemühen. Die Anforderungen an die Suchbemühungen seien grundsätzlich zu relativieren, wenn gute Gründe zur Annahme bestünden, die Kündigung sei ungültig. Ob dies der Fall gewesen sei, könne offenbleiben. Spätestens nach dem abschlägigen erstinstanzlichen Entscheid anfangs Februar 2017 habe die Beschwerdeführerin nicht mehr im Vertrauen darauf, vor zweiter Instanz einen gegenteiligen Entscheid zu erwirken, mit ihren Suchbemühungen zuwarten dürfen. Sicher ab dann habe sie sich ernsthaft nach einer Wohngelegenheit umzusehen gehabt. Die in der Zeit davor fehlenden Suchbemühungen habe die Erstinstanz denn auch höchstens leicht zu ihren Ungunsten berücksichtigt, was vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden sei. Im Rahmen der Ersterstreckung dürfe der Mieter grundsätzlich nach einem gleichwertigen Mietobjekt suchen. Dies bedeutet, dass er bezüglich Preis, Lage, Grösse, Zustand und Ausstattung vergleichbare Anforderungen stellen dürfe. Bei besonderen Verhältnissen könnten Abweichungen von der Gleichwertigkeit zumutbar erscheinen: Suchbemühungen müssten nämlich ernsthaft betrieben werden. Daher dürfe ein Mieter, der besonders günstig wohne bzw. von einem Vorzugsmietzins profitiere und sich einen weit höheren Mietzins leisten könne, seine Suche nach einem vergleichbaren Objekt nicht einfach auf dasselbe tiefe Preisniveau beschränken. Eine solche Suche könne nicht als ernsthaft bezeichnet werden. Weil die Beschwerdeführerin aufgrund ihrer persönlichen

Verbindung zur Vermieterschaft einen weit unter dem Marktpreis liegenden Mietzins zahle, sei dieser Faktor bei der Suche nach einem Ersatzobjekt also entsprechend anzupassen.

E. 5.6.3

Nach dem Gesagten berücksichtigte die Vorinstanz bereits im ersten Erstreckungsverfahren die Suchbemühungen der Beschwerdeführerin (Art. 272 Abs. 3 OR). Dies beanstandet die Beschwerdeführerin zu Recht nicht (vgl. BGE 116 II 446 E. 3a; Urteil 4A_477/2016 vom 27. September 2016 E. 3.2). Vielmehr argumentiert sie, dass sie sich auf die Suche eines Mietobjekts mit den gleichen Vorzugskonditionen beschränken könne von denen sie jetzt profitiere, mithin eine 5- bis 6-Zimmerwohnung in unmittelbarer Nähe der Stadt V._____ zu einem Mietzins von rund Fr. 2'500 bzw. Fr. 3'300.--. Diese Auffassung kann nicht geteilt werden: Profitiert der Mieter im derzeitigen Mietobjekt von einem besonders vorteilhaften, weit unter dem Marktpreis liegenden Mietzins, darf er sich bei der Suche nicht nur auf Ersatzobjekte beschränken, die in einer ähnlichen Preiskategorie liegen. Er darf sich also nicht einzig darauf beschränken, wieder ein Mietobjekt zu ähnlichen Vorzugskonditionen zu finden. Vielmehr hat er in dieser Konstellation seine Suchbemühungen auf Mietobjekte zu einem marktüblichen Mietzins auszudehnen, sofern dies für ihn aufgrund der Einkommens- und Vermögenssituation zumutbar ist (vgl. Bisang und andere, a.a.O., N. 34 zu Art. 272 OR ; Christian Ruf, in: Jürg P. Müller [Hrsg.], Wohn- und Geschäftsraummiete, Handbücher für die Anwaltspraxis, 2016, Rz. 4.104). Die Beschwerdeführerin profitierte in ihrer derzeitigen Wohnung aufgrund der persönlichen Beziehung zu C.B._____ von einem besonders günstigen Mietzins. Sie zahlt mithin für eine 6-Zimmerwohnung in U._____ ein Mietzins von Fr. 2'500.-- inkl. Nebenkosten anstatt dem ordentlich vorgesehenen Mietzins von Fr. 4'900.-- für dieses Mietobjekt. In einer solchen Konstellationen kann sich die Beschwerdeführerin für ihre Suchbemühungen nicht nur darauf beschränken, eine Wohnung in U._____ zu den gleichen Vorzugskonditionen zu finden, von denen sie jetzt profitiert. Vielmehr hat sie, sofern sie ihre Ansprüche nicht einschränken möchte, ihre Suchbemühungen anzupassen. Sie hat mithin ein Mietobjekt zu marktüblichen Konditionen zu suchen. Solche Wohnungen, welche die Bedürfnisse der Beschwerdeführerin deckten, würden nach den von der Vorinstanz wiedergegebenen Feststellungen der Erstinstanz in U._____ zu den für die Beschwerdeführerin zumutbaren Mietzinsen zwischen Fr. 3'500.-- und Fr. 4'500.-- angeboten. Es ist damit nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz bei der Beurteilung der Interessenlage die fehlenden Suchbemühungen berücksichtigte in der Erwägung, dass die Beschwerdeführerin mit einem finanziellen Spielraum von bis zu Fr. 4'500.-- bei entsprechenden Suchbemühungen innert nützlicher Frist eine genügend grosse Wohnung in U._____ finden wird.

E. 5.7

Nach dem Gesagten vermag die Beschwerdeführerin bezüglich der Erstreckung keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen. Die von der Erst- bzw. Vorinstanz gewährte erst- und letztmalige Erstreckung um ein Jahr, d.h. bis zum 30. September 2017, ist zu bestätigen.

E. 6

Die Beschwerdeführerin verlangt eine andere Verteilung der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen. Sie begründet dies aber nur, wenn überhaupt, für den Fall der Guttheissung ihrer Beschwerde. Da die Beschwerde nach dem Ausgeführten nicht gutheissen werden kann, erübrigt sich auch eine andere Verteilung der Kosten- und

Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens.

E. 7

Die Beschwerdeführerin verlangt schliesslich, dass ihrer Beschwerde superprovisorisch bzw. provisorisch die aufschiebende Wirkung erteilt wird. Dieses Gesuch wird mit dem Entscheid in der Sache gegenstandslos.

E. 8

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdegegnerin, die sich nur zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu äussern hatte und auf eine Vernehmlassung hierzu verzichtete, ist aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand erwachsen, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

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