

BGer 4A_442/2025 vom 20. Februar 2026

Bundesgericht, 2026-02-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_442_2025

FR: TF 4A_442/2025 du 20 février 2026

IT: TF 4A_442/2025 del 20 febbraio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Der vorinstanzliche Entscheid vom 12. Mai 2025 ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG . Der Streitwert von Fr. 96'000.-- erreicht den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--. Die Beschwerdefrist ist gewahrt (Art. 100 Abs. 1 i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. b BGG).

E. 1.2

Die Erstinstanz stellte am 11. Juli 2022 die Nichtigkeit der Kündigung fest. Diesen Entscheid hob die Vorinstanz am 7. Dezember 2023 auf und wies die Sache zur Weiterführung des Verfahrens an die Erstinstanz zurück. Die Beschwerdeführer tragen zutreffend vor, dass der Entscheid vom 7. Dezember 2023 kein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG war und die Voraussetzungen von Art. 91 BGG für die Anfechtung von Teilentscheiden sowie von Art. 93 Abs. 1 BGG für die Anfechtung anderer Vor- und Zwischenentscheide nicht erfüllt waren. Daher ist der vorinstanzliche Entscheid vom 7. Dezember 2023 durch Beschwerde gegen den Entscheid vom 12. Mai 2025 anfechtbar, soweit er sich auf dessen Inhalt auswirkt (vgl. Art. 93 Abs. 3 BGG).

E. 1.3

Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Die Beschwerde in Zivilsachen steht offen.

E. 2.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen (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 ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen).

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). Das Bundesgericht 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 143 IV 241 E. 2.3.1).

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 nach 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. 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 mit Hinweisen).

E. 3.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Kündigung sei nichtig. Sie stellen sich auf den Standpunkt, beim Verkauf des Landwirtschaftsbetriebs sei ein "Mietrecht" auf Lebzeiten vereinbart worden, das nur sie kündigen könnten. Demgegenüber ist der Beschwerdegegner der Meinung, es sei ein beidseits kündbares Mietverhältnis statuiert worden.

E. 3.2

In Ziffer 16 des öffentlich beurkundeten Kaufvertrags vom 19. Februar 2004 vereinbarten der Beschwerdegegner und der Beschwerdeführer unter Zustimmung der Beschwerdeführerin, was folgt:

"Obligatorische Bestimmung

Die Vertragsparteien vereinbaren ein Mietrecht in der unteren Wohnung des Wohnhauses Vers. Nr. yyy zugunsten A.A._____, 1947 und B.A._____, 1952. Der Mietzins beträgt Fr. 400.-- / Monat inkl. Nebenkosten, jedoch ohne Strom. Bei Auflösung des Mietrechtes wird folgende Entschädigung vereinbart: Der Sohn C.A._____ bezahlt den Eltern Fr. 400.-- pro Monat, sobald die Möglichkeit besteht, die untere Wohnung an Dritte zu vermieten."

E. 3.3

Die Beschwerdeführer machen geltend, der landwirtschaftliche Betriebsberater E._____ habe die Übergabe des Landwirtschaftsbetriebs begleitet. Aus praktischen und steuerlichen Gründen habe er den Parteien ein "Mietrecht" empfohlen. Dieses sollte bis zum Tod der Beschwerdeführer wahren und nur von ihnen gekündigt werden können.

E. 3.4

Die Erstinstanz befragte die Parteien. Dabei gab der Beschwerdeführer an, E._____ habe erklärt, dass ein "Mietrecht" nur von den Mietern gekündigt werden könne. Die Beschwerdeführerin teilte mit, sie sei aufgrund ihres tiefen Einkommens der Meinung gewesen, dass sie bis zum Lebensende in der Wohnung bleiben könne. Der Beschwerdegegner sagte aus, E._____ habe den Kaufvertrag entworfen und diesen auch mit ihnen besprochen. Der Beschwerdegegner habe in der Landwirtschaftsschule gelernt, dass ein "Mietrecht" von beiden Parteien kündbar sei. E._____ habe diesbezüglich keine Erklärungen abgegeben und es sei auch nicht darüber gesprochen worden, ob das "Mietrecht" kündbar sei.

E. 3.5

Weiter befragte die Erstinstanz E. _____ als Zeugen. Dieser erklärte, dass er damals keine Dissonanzen zwischen den Parteien wahrgenommen habe und dass die Beschwerdeführer auf dem Landwirtschaftsbetrieb bleiben wollten. Er habe in solchen Situationen jeweils ein "Mietrecht" empfohlen. Darunter verstehe er einen Mietvertrag auf Lebzeiten, der nur von den Mietern aufgelöst werden könne. Im Rahmen seiner Beratertätigkeit habe er dies den Involvierten jeweils auch so erläutert. Zudem habe er jeweils einen Bericht geschrieben. Der Bericht zur vorliegenden Hofübergabe vom 13. Januar 2004 liegt im Recht. E. _____ sagte aus, er nehme an, dass er mit den Parteien alles besprochen habe, was im Bericht stehe. Er könne dies nach zwanzig Jahren aber nicht mehr mit absoluter Sicherheit sagen. Die Absicht sei aber klar gewesen, dass die Beschwerdeführer auf dem Hof bleiben könnten. Dabei sei nie Thema gewesen, dass auch der Beschwerdegegner den Mietvertrag kündigen könne. Den Aussagen der damaligen Grundbuchbeamtin F. _____ konnte die Erstinstanz keine sachdienlichen Angaben entnehmen.

E. 3.6

Die Erstinstanz erwog, die Parteien seien von einer unterschiedlichen Bedeutung des Begriffs "Mietrecht" ausgegangen. Gemäss grammatikalischer Auslegung sei darunter ein Recht von Mietern zu verstehen. Für den vorliegenden Fall bedeute dies, dass das alleinige Kündigungsrecht der Beschwerdeführer betont werde. E. _____ habe erklärt, das "Mietrecht" sei ein von ihm geschaffenes Konstrukt auf Lebzeiten, das den Mietern das alleinige Recht gebe, den Vertrag ordentlich zu kündigen. Damit werde eine Alternative zum dinglichen Wohnrecht geschaffen, das steuerlich unattraktiv sei. Der Begriff "Mietrecht" habe in landwirtschaftlichen Kreisen die Bedeutung eines einseitig kündbaren Mietvertrags auf Lebzeiten. Die Erstinstanz nahm an, dass E. _____ den Parteien den Sinn des "Mietrechts" erklärt habe und dessen Bedeutung auch dem Beschwerdegegner klar gewesen sei. Der Beschwerdegegner behaupte nur pauschal, dass nie darüber gesprochen worden sei. Doch das "Mietrecht" werde im Bericht zur Hofübergabe von E. _____ explizit vermerkt. Zudem habe E. _____ angegeben, den Bericht mit den Parteien besprochen zu haben. Daher müsse davon ausgegangen werden, dass das "Mietrecht" behandelt worden sei und dem Beschwerdegegner klar gewesen sei, was es bedeute. Die Absicht der Beschwerdeführer, bis zu einem Wechsel in das Pflegeheim oder bis zu ihrem Lebensende in der Wohnung zu bleiben, ergebe sich aus den Äusserungen der Beschwerdeführer und von E. _____. Die Wohnung sei so gebaut worden, dass sie auch dann bewohnbar bleibe, wenn gravierende körperliche Einschränkungen vorliegen, die normalerweise im Herbst des Lebens auftreten. Die Zahlungen des Beschwerdegegners nach Auflösung des Mietrechts seien als Abgeltung für den freiwilligen Verzicht der Beschwerdeführer zu verstehen. Nach der Beendigung eines klassischen Mietvertrags wären keine solchen Zahlungen geschuldet. Daher hätten die Beschwerdeführer zumindest nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, einen einseitig kündbaren Mietvertrag auf Lebzeiten geschlossen zu haben.

E. 3.7

In rechtlicher Hinsicht erwog die Erstinstanz, die Parteien hätten einen einseitig kündbaren Mietvertrag vereinbart, der mit dem Tod der Beschwerdeführer ende. Insofern handle es sich um einen befristeten Mietvertrag, der vom Beschwerdegegner nicht ordentlich gekündigt werden könne. In Betracht falle nur eine ausserordentliche Kündigung aus

wichtigen Gründen nach Art. 266g OR . Der Beschwerdegegner rufe als wichtigen Grund an, dass ihn das Zusammenleben mit den Beschwerdeführern psychisch belaste. Insbesondere wegen des Verhältnisses zu seinem Vater habe er ein Burnout erlitten und sei suizidal gewesen. Gemäss Erstinstanz findet diese Behauptung keine Stütze in der Parteibefragung des Beschwerdegegners. Darin habe er erläutert, dass viele Faktoren zum Burnout geführt hätten. Als Beispiele habe er das Scheitern einer Hofkäserei und eine ungünstige Hanfernte genannt. Zudem habe er angegeben, dass die Beziehung zu seinem Vater schon immer schlecht gewesen sei. Er habe kein Ereignis nennen können, das diese Beziehung schlagartig erheblich eingetrübt habe. Vielmehr entstehe der Eindruck, dass die Beziehung zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner schon bei Vertragsschluss belastet gewesen sei und sich seit dem Jahr 2004 nicht dergestalt geändert habe, dass ihm eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar wäre. Im Übrigen habe der Beschwerdegegner selbst eingestanden, Grund für die Kündigung sei gewesen, dass der Beschwerdeführer zwei Hektaren Land an einen anderen Landwirt verpachtet habe. Dies möge für den Beschwerdegegner ärgerlich sein, rechtfertige aber noch keine ausserordentliche Kündigung.

E. 3.8

Mit dieser Begründung hiess die Erstinstanz die Klage der Beschwerdeführer gut und stellte fest, dass die Kündigung nichtig sei.

E. 4

Die Vorinstanz gelangte zu einer anderen Beurteilung.

E. 4.1

Sie hielt fest, im allgemeinen Sprachgebrauch seien dem Begriff "Mietrecht" schon bei Vertragsschluss zwei Bedeutungen zugekommen: Einerseits werde darunter die Gesamtheit der Bestimmungen verstanden, welche die Rechte und Pflichten der Vermieter und Mieter festlege. Andererseits bedeute "Mietrecht" das Recht des Mieters, eine Sache zu mieten. Eine davon abweichende oder eigenständige juristisch-technische Bedeutung sei nicht ersichtlich. In den Art. 253 ff. OR findet sich der Begriff "Mietrecht" nicht. Daraus leitete die Vorinstanz ab, dass der allgemeine Sprachgebrauch kein verwertbares Ergebnis für die Auslegung bringe. Dies bleibe aber ohne Belang, weil feststehe, dass die Parteien mit dem Begriff "Mietrecht" im Grundsatz übereinstimmend die Miete der unteren Wohnung auf dem Landwirtschaftsbetrieb bezeichneten. Uneinig seien sich die Parteien lediglich darin, was dieses Mietverhältnis inhaltlich umfasse.

E. 4.2

Sodann prüfte die Vorinstanz den Sinn, der dem Begriff "Mietrecht" im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in landwirtschaftlichen Kreisen im Gebiet D._____ zukam. Sie gelangte zum Schluss, die Aussagen des landwirtschaftlichen Betriebsberaters E._____ und der Grundbuchbeamtin F._____ liessen nicht zuverlässig darauf schliessen, dass der Begriff "Mietrecht" im hier interessierenden Kontext als einseitig kündbares Mietverhältnis auf Lebzeit zu verstehen sei. Weiter hielt die Vorinstanz fest, es sei nicht ersichtlich, dass der Beschwerdegegner auf eine solche Bedeutung hingewiesen worden sei. Dem Bericht zur Hofübergabe könne nicht entnommen werden, dass der Begriff "Mietrecht" oder die einseitige Kündbarkeit des Mietverhältnisses mit den Parteien besprochen worden wäre. Daran ändere auch das Muster des Landwirtschaftlichen Zentrums St. Gallen (LZSG) nichts, welches in Ziffer 4.9 festhalte, dass der Käufer den Mietvertrag nicht kündigen

könne. Denn dieses Muster habe den Parteien nicht vorgelegen. Auch im Übrigen gebe es keine gesicherten Anhaltspunkte, dass die Parteien die fraglichen Themen erörtert hätten, zumal die Parteiaussagen dazu auseinandergingen.

E. 4.3

Zu den übrigen Umständen des Vertragsschlusses erwog die Vorinstanz, die Parteien seien sich einig gewesen, dass kein dingliches Wohnrecht, sondern ein Mietverhältnis vereinbart werde. Umstritten sei hingegen, ob sie sich über die Bedeutung des dafür verwendeten Begriffs "Mietrecht" ausgetauscht hätten. E._____ könne sich nicht mehr konkret daran erinnern, da die Angelegenheit schon viele Jahre zurückliege und er über 850 Beratungen durchgeführt habe. Er müsse sich deshalb auf den Bericht zur Hofübergabe stützen, wobei er davon ausgehe, dass das darin Festgehaltene auch tatsächlich besprochen worden sei. E._____ habe ausgesagt, er habe die Auflösung des "Mietrechts" stets thematisiert. Gemäss Vorinstanz bestätige dies der Bericht zur Hofübergabe nicht. Die Vorinstanz ergänzte, dass der rollstuhlgängige Ausbau der Wohnung nicht nur im Hinblick auf den Lebensabend erfolgt sei, sondern auch, weil die Beschwerdeführerin an der unheilbaren Krankheit Lupus erythematodes leide. Auch die monatliche Entschädigung von Fr. 400.-- bei Auflösung des "Mietrechts" spricht gemäss Vorinstanz nicht für ein einseitig kündbares Mietverhältnis auf Lebzeit.

E. 4.4

Mit dieser Begründung gelangte die Vorinstanz zum Schluss, dass die Parteien den Begriff "Mietrecht" nicht im Sinne eines bloss einseitig kündbaren Mietverhältnisses verstanden haben durften und mussten.

E. 5

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die vorinstanzliche Auslegung der Ziffer 16 des Kaufvertrags.

E. 5.1

Sie verweisen mit präzisen Aktenhinweisen auf die Aussagen von E._____. Demnach bestätigte E._____ ausdrücklich, dass er standardmässig das "Mietrecht" empfohlen habe und dass dies auch der Interessenlage im vorliegenden Fall entsprochen habe. Die Beschwerdeführer hätten dem Beschwerdegegner den Landwirtschaftsbetrieb zu einem "super Vorzugspreis" übergeben. Es sei keine Rede davon gewesen, dass der Beschwerdegegner kündigen und die Beschwerdeführer vom Hof schicken könne, wenn es Probleme gebe. Daher sei das "Mietrecht" auch einseitig kündbar. Die Beschwerdeführer tragen vor, E._____ habe mit aller nur wünschbaren Deutlichkeit gesagt, dass das "Mietrecht" nur einseitig kündbar gewesen sei. Zusätzlich habe E._____ bestätigt, dass dies mit den Parteien besprochen worden sei. Die Diskussion sei einvernehmlich gewesen. Weder von den Beschwerdeführern noch vom Beschwerdegegner habe es grosse Widerstände gegeben. Man habe das angeschaut und zur Kenntnis genommen.

E. 5.2

Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz vor, sie sei in Willkür verfallen, indem sie feststellte, dass die Aussagen von E._____ und F._____ nicht zuverlässig darauf schliessen lassen, dass der Begriff "Mietrecht" ein lebenslängliches Mietverhältnis beschreibe, das nur einseitig gekündigt werden kann. Die Beschwerdeführer zitieren mit präzisen Aktenhinweisen die Aussage von E._____, wonach er ab dem Jahr 2000 keine

dinglichen Wohnrechte mehr empfohlen habe, sondern nur noch "Mietrechte", die einseitig von den Eltern gekündigt werden können. In der Regel habe man einen Teil des Kaufpreises als Darlehen stehengelassen und eine Entschädigung für das "Mietrecht" festgelegt, die monatlich mit diesem Darlehen verrechnet worden sei. Zudem habe E. _____ bestätigt, dass er im vorliegenden Fall ein "Mietrecht" empfohlen habe. Dass es sich dabei um ein in landwirtschaftlichen Kreisen im Gebiet D. _____ verbreitetes Instrument gehandelt habe, sei auch von der damaligen Grundbuchbeamtin F. _____ bestätigt worden. Gemäss deren Aussage sei das "Mietrecht" kein Einzelfall gewesen.

E. 5.3

Die Beschwerdeführer rügen die vorinstanzliche Erwägung, wonach der Beschwerdegegner nicht darauf hingewiesen worden sei, dass das "Mietrecht" der Beschwerdeführer auf Lebzeiten gilt. Hier ignoriere die Vorinstanz die Aussagen von E. _____, wonach er den Parteien die Vereinbarung eines "Mietrechts" empfohlen und dessen Bedeutung erklärt habe. Ebenso übergehe die Vorinstanz die Aussage von E. _____, wonach die Parteien sich über die einseitige Kündbarkeit einig gewesen seien. Weiter rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass die Aussagen von E. _____ mit ihren Aussagen in Einklang stehen. Der Beschwerdegegner habe nur pauschal bestritten, über die Bedeutung des "Mietrechts" informiert worden zu sein. Demgegenüber habe der Beschwerdeführer detailliert erklärt, dass in Anwesenheit des Beschwerdegegners über die Bedeutung des "Mietrechts" gesprochen worden sei. Der Beschwerdeführer habe sich daran erinnert, dass er sich zuerst nicht mit dem "Mietrecht" anfreunden können, weil davor in landwirtschaftlichen Kreisen ein lebenslangliches Wohnrecht üblich gewesen sei.

E. 5.4

Schliesslich greifen die Beschwerdeführer die vorinstanzliche Erwägung an, wonach unklar sei, ob die Parteien die Empfehlungen von E. _____ umgesetzt hätten. Sie verweisen, wiederum mit präzisen Aktenhinweisen, auf die Befragung des Beschwerdegegners. Dieser habe nie behauptet, die Parteien hätten eine abweichende Regelung getroffen. Auch E. _____ habe erklärt, dass die Diskussion einvernehmlich verlaufen sei und sich der Beschwerdegegner nicht gegen den Ratschlag eines einseitig kündbaren "Mietrechts" gewehrt habe. Schliesslich sei es lebensfremd, einen landwirtschaftlichen Betriebsberater mit langjähriger Erfahrung beizuziehen, nur um dann grundlos von dessen Empfehlung abzuweichen.

E. 6

Die Einwände der Beschwerdeführer sind berechtigt.

E. 6.1

Ziel der Vertragsauslegung ist es in erster Linie, den übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festzustellen (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR). Das Gericht muss daher zunächst die tatsächliche und gemeinsame Absicht der Parteien erforschen (subjektive Auslegung), gegebenenfalls empirisch anhand von Indizien. Als Indizien in diesem Sinn gelten nicht nur der Inhalt von schriftlichen oder mündlichen Willenserklärungen, sondern auch der Gesamtzusammenhang, das heisst alle Umstände, die Rückschlüsse auf den tatsächlichen Willen der Parteien zulassen, unabhängig davon, ob es sich um Erklärungen vor oder nach Vertragsschluss handelt (BGE 144 III 93 E. 5.2.2). Diese subjektive Vertragsauslegung beruht auf Beweiswürdigung, die vorbehaltlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG

der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (BGE 144 III 93 E. 5.2.2; Urteil 4A_233/2020 vom 22. Oktober 2020 E. 4). Steht eine tatsächliche Willensübereinstimmung fest, bleibt für eine Auslegung nach dem Vertrauensprinzip kein Raum (BGE 132 III 626 E. 3.1; 128 III 70 E. 1a). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 132 III 626 E. 3.1). Nur diese objektive Auslegung von Willenserklärungen überprüft das Bundesgericht frei als Rechtsfrage, wobei es auch in diesem Rahmen an Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG ; BGE 144 III 93 E. 5.2.3).

E. 6.2

Die Vorinstanz erwog im Ergebnis, die Erstinstanz habe keinen übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien festgestellt. Die erstinstanzlichen Erwägungen seien als Auslegung der Ziffer 16 des Kaufvertrags nach dem Vertrauensprinzip zu verstehen. Die objektivierte Auslegung erscheine nicht offensichtlich unzutreffend, zumal ein übereinstimmender wirklicher Wille nicht hinreichend ersichtlich sei. Da die Beschwerdeführer diese vorinstanzliche Feststellung nicht als offensichtlich unrichtig ausweisen, ist das Bundesgericht daran gebunden (Art. 105 Abs. 1 BGG). Demzufolge ist Ziffer 16 des Kaufvertrags nach dem Vertrauensprinzip auszulegen.

E. 6.3

Entsprechend sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Diese objektive Auslegung von Willenserklärungen überprüft das Bundesgericht frei als Rechtsfrage, wobei es auch in diesem Rahmen an Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten gebunden ist, wenn die Parteien nicht hinreichend begründen, dass diese Feststellungen offensichtlich unrichtig sind (vgl. E. 2.2 und E. 6.1 hiavor).

E. 6.4

Es ist unbestritten, dass der landwirtschaftliche Betriebsberater E._____ die Übergabe des Landwirtschaftsbetriebs begleitete. Aus Ziffer 4 seines Berichts zur Hofübergabe geht unter dem Titel "Wohnrecht/Mietrecht" hervor, dass es damals üblich war, den Eltern ein unentgeltliches lebenslangliches Wohnrecht einzuräumen, wobei die Abgeltung durch eine Reduktion des Kaufpreises erfolgte. Die Reduktion berechnete sich aus dem Mietwert der beanspruchten Räume und der Lebenserwartungstabelle von STAUFFER und SCHAETZLE. Vorliegend sei das Alter der Beschwerdeführerin massgebend, weil sie jünger sei als der Beschwerdeführer. Demnach ergäbe sich eine Reduktion von rund Fr. 120'000.--. Doch aus steuerlichen Gründen sei von dieser Variante abzuraten. Ohnehin wäre im vorliegenden Fall ein Abzug gar nicht möglich, weil die Steuerverwaltung die Reduktion wieder aufrechnen würde. Deshalb sei es besser, wenn der Kaufpreis für den Landwirtschaftsbetrieb nicht reduziert werde und stattdessen ein "Mietrecht" in den Kaufvertrag aufgenommen werde. Im Bericht wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Beschwerdeführer sich für das "Mietrecht" entscheiden. Dieses gelte für die "untere Wohnung im Wohnhaus Nr. yyy". Der Mietzins betrage "Fr. 400.- / Monat inkl.

Nebenkosten, aber ohne Strom". "Bei einer Auflösung des Mietrechtes" werde "folgende Entschädigung vereinbart: Sohn C.A._____ bezahlt den Eltern Fr. 400.- pro Monat, sobald die Möglichkeit besteht, die untere Wohnung an Dritte zu vermieten. Dieser Wert halbiert sich, wenn nur noch ein Elternteil lebt. Diese Werte werden indexiert. Indexstand 1.1.2004".

E. 6.5

Die Parteien übernahmen in Ziffer 16 des Kaufvertrags praktisch identische Formulierungen, indem sie festhielten, dass "ein Mietrecht in der unteren Wohnung des Wohnhauses Vers. Nr. yyy" vereinbart wird, wobei der Mietzins "Fr. 400.-- / Monat inkl. Nebenkosten, jedoch ohne Strom" beträgt. Weiter wurde vereinbart: "Bei Auflösung des Mietrechtes wird folgende Entschädigung vereinbart: Der Sohn C.A._____ bezahlt den Eltern Fr. 400.-- pro Monat, sobald die Möglichkeit besteht, die untere Wohnung an Dritte zu vermieten."

E. 6.6

Die Beschwerdeführer argumentieren zu Recht, dass E._____ die Interessenlage und die Absichten der Parteien klar offengelegt habe. Es liegt sogar sein Bericht zur Hofübergabe im Recht, worin dies nachgelesen werden kann. Demnach wählten die Parteien an der Stelle eines kapitalisierten dinglichen Wohnrechts aus praktischen und steuerlichen Gründen ein "Mietrecht", das im Ergebnis denselben Schutz gewährleisten sollte wie ein lebenslängliches Wohnrecht. Dies ist freilich nur dann gewährleistet, wenn das "Mietrecht" vom Beschwerdegegner nicht gegen den Willen der Beschwerdeführer aufgelöst werden kann.

E. 6.7

Selbst wenn mit der Vorinstanz davon auszugehen ist, dass sich ein übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien nicht feststellen lässt, durften und mussten die Parteien Ziffer 16 des Kaufvertrags nach den gesamten Umständen nur so verstehen, dass der Beschwerdegegner das "Mietrecht" nicht kündigen darf. Dies hat zur Folge, dass die Kündigung vom 25. November 2020 nichtig ist. Zu einer ausserordentlichen Kündigung aus wichtigen Gründen nach Art. 266g OR äussern sich die Parteien nicht (vgl. dazu E. 3.7 hiervor). Der Beschwerdegegner verzichtete bereits im vorinstanzlichen Verfahren auf entsprechende Ausführungen. Entsprechend ist die Klage gutzuheissen.

E. 7

Bei diesem Ausgang braucht nicht geprüft zu werden, ob die Kündigung gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar ist, weil sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Ebenso kann offenbleiben, ob die Vorinstanz das Mietverhältnis gestützt auf Art. 272 Abs. 1 OR hätte erstrecken müssen, zumal die maximale Erstreckungsdauer von vier Jahren abgelaufen ist, was bereits die Vorinstanz feststellte.

E. 8

Die Beschwerde ist gutzuheissen. Die angefochtenen Entscheide sind aufzuheben, die Klage ist gutzuheissen und es ist festzustellen, dass die Kündigung vom 25. November 2020 nichtig ist. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdegegner kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens wird die Vorinstanz neu zu befinden haben (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

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