

# **BGer 4A\_452/2023 vom 31. Oktober 2023**

Bundesgericht, 2023-10-31, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_452\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_452_2023)

FR: TF 4A\_452/2023 du 31 octobre 2023

IT: TF 4A\_452/2023 del 31 ottobre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Sachurteilsvoraussetzungen sind erfüllt 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, 115 E. 2).

### **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; 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 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 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). 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).

### **E. 3**

In ihrem Hauptbegehren verlangt die Beschwerdeführerin, die Kündigungen der Mietverträge seien als missbräuchlich aufzuheben.

Die Beschwerdeführerin genügt diesbezüglich den genannten Anforderungen, die an eine Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht gestellt werden (Erwägung 2.1 und Erwägung 2.2), im Wesentlichen nicht.

#### **E. 3.1**

So verfehlt die Beschwerdeführerin die Begründungsanforderungen, indem sie die Kündigungen pauschal als reine Schikanekündigungen qualifiziert, ohne nachvollziehbar darzulegen, inwiefern eine solche verpönte Kündigung vorliegen soll. Ebenso wenig erfüllt sie die Begründungsanforderungen, wenn sie den Entscheid der Vorinstanz mehrfach als willkürlich bezeichnet. Sie verkennt, dass Willkür nicht schon dann vorliegt, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern bloss, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist (BGE 141 III 564 E. 4.1; 140 III 16 E. 2.1; je mit Hinweisen). Inwiefern dies der Fall sein soll, legt sie nicht dar, zumindest offensichtlich nicht rechtsgenügend (Erwägung 2.1). Darauf ist nicht einzutreten.

#### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführerin geht für ihre Rechtsrügen mehrfach über die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz hinaus, ohne eine rechtsgenügende Sachverhaltsrüge nach den oben genannten Grundsätzen (Erwägung 2.2) zu erheben. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn sie das ihrer Meinung nach tatsächliche Motiv der Kündigung schildert, wenn sie ausführt, warum das Sanierungsprojekt so nicht durchgeführt werden könne oder warum das Projekt nicht behindertengerecht sei, oder wenn sie tatsächliche Umstände aus dem Baubewilligungsverfahren darlegt. Mangels Sachverhaltsfundament braucht auf ihre diesbezüglichen Rechtsrügen nicht weiter eingegangen zu werden.

#### **E. 3.3**

Sie kritisiert, dass die Vorinstanz das tatsächliche Motiv der Kündigung nicht festgestellt habe. Das ist offensichtlich falsch. Die Vorinstanz ging von einer Sanierungskündigung aus und prüfte ausführlich, ob beim Beschwerdegegner im massgeblichen Zeitpunkt der Kündigung ein ernsthafter Sanierungswille vorgelegen habe. Mit der Erstinstanz bejahte sie einen solchen.

Dagegen wiederholt die Beschwerdeführerin bloss ihre bereits vor der Vorinstanz vorgebrachte Argumentation und behauptet entgegen der Vorinstanz, dass ein solcher Wille im massgeblichen Zeitpunkt nicht vorgelegen habe, weil im Baubewilligungsverfahren keine aktuellen Pläne eingereicht sowie lärmschutz- und behindertengerechte Vorgaben nicht eingehalten worden seien. Sie setzt sich mit diesen Wiederholungen nicht rechtsgenügend mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander (Erwägung 2.1), die bereits auf diese Vorbringen einging und sie alle verwarf.

#### **E. 3.4**

Die Beschwerdeführerin sieht ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weil die Vorinstanz für die rechtlichen Erwägungen betreffend die Voraussetzungen der Gültigkeit der Mietvertragskündigung auf die Ausführungen der ersten Instanz verwiesen habe.

Die Vorinstanz verwies an der beanstandeten Stelle (angefochtenes Urteil E. 3.3 S. 9) vorab auf die rechtlichen Erwägungen der Erstinstanz zur Gültigkeit der Kündigung, und ergänzte diese rechtlichen Ausführungen in der Folge mit eigenen Ausführungen (angefochtenes Urteil E. 3.3 S. 9 - 10). Das ist offensichtlich nicht zu beanstanden, zumal die Beschwerdeführerin nicht ansatzweise darlegt, inwiefern damit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt sein soll.

### **E. 3.5**

Die Beschwerdeführerin moniert, sie habe in ihrer Berufungsschrift ins Feld geführt, dass das Bauvorhaben unter anderem nicht realisierbar sei "wegen fehlendem behindertengerechten Bauens". Auf dieses Argument sei die Vorinstanz nicht eingegangen. Auch damit habe die Vorinstanz ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt.

Auch hier verkennt die Beschwerdeführerin den angefochtenen Entscheid. Die Vorinstanz ist ausdrücklich auf diesen Einwand eingegangen (angefochtenes Urteil E. 3.4 S. 11 f.). Sie ist lediglich zu einem anderen Schluss als die Beschwerdeführerin gelangt. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist auch hier offensichtlich nicht verletzt.

### **E. 3.6**

Es bleibt damit bei der Gültigkeit der Kündigungen.

### **E. 4**

In ihrem Eventualbegehren verlangt die Beschwerdeführerin die Erstreckung des Mietverhältnisses. Sie schildert dafür aber in zwei Randziffern ihrer Beschwerdeschrift bloss ihre Meinung und kritisiert den Entscheid der Vorinstanz pauschal, ohne sich rechtsgenügend mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen, geschweige denn, eine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen (Erwägung 2.1). Es bleibt damit auch bezüglich der Erstreckung beim Entscheid der Vorinstanz.

### **E. 5**

Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird mit dem Entscheid in der Sache selbst gegenstandslos.

### **E. 6**

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG). Dem Beschwerdegegner, der sich nur zum Gesuch um aufschiebende Wirkung zu äussern hatte, ist eine reduzierte Parteientschädigung für das bundesgerichtliche Verfahren zuzusprechen.

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