

BGer 4A_470/2015 vom 12. Januar 2016

Bundesgericht, 2016-01-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_470_2015

FR: TF 4A_470/2015 du 12 janvier 2016

IT: TF 4A_470/2015 del 12 gennaio 2016

Erwägungen

E. 1

Die Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in Zivilsachen sind erfüllt. Unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerden einzutreten.

E. 1.1

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen an eine Beschwerde (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 eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f. mit Hinweisen).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 sowie Art. 106 Abs. 2 BGG , 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). Erfüllt eine Beschwerde diese Anforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten.

Die Begründung hat in der Beschwerdeschrift selbst zu erfolgen. Die beschwerdeführende Partei darf eine allfällige Replik nicht dazu verwenden, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern. Zulässig sind nur Vorbringen, zu denen erst die Ausführungen in der Vernehmlassung eines anderen Verfahrensbeteiligten Anlass geben (vgl. BGE 135 I 19 E. 2.2 S. 21 ; 132 I 42 E. 3.3.4 S. 47; Urteile 4A_279/2013 vom 12. November 2013 E. 2; 4A_146/2012 vom 10. Januar 2013 E. 2.7).

E. 1.2

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 S. 17 f. mit Hinweisen). Es kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG).

"Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 140 III 115 E. 2 S. 117, 264 E. 2.3 S. 266). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens

entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Wer die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss substantiiert darlegen, inwiefern die Voraussetzungen einer Ausnahme gemäss Art. 105 Abs. 2 BGG gegeben sind und das Verfahren bei rechtskonformer Ermittlung des Sachverhalts anders ausgegangen wäre; andernfalls kann ein Sachverhalt, der vom im angefochtenen Entscheid festgestellten abweicht, nicht berücksichtigt werden (BGE 140 III 16 E. 1.3.1 S. 17 f., 264 E. 2.3 S. 266; je mit Hinweisen).

E. 1.3

Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

Tatsachen oder Beweismittel, die sich auf das vorinstanzliche Prozessthema beziehen, jedoch erst nach dem angefochtenen Entscheid eingetreten oder entstanden sind (sog. echte Noven), können von vornherein nicht durch das weitergezogene Urteil veranlasst worden sein und sind somit im Verfahren vor dem Bundesgericht in jedem Fall unzulässig (Urteile 4A_642/2009 vom 2. Februar 2010 E. 2.4; 2C_94/2009 vom 16. Juni 2009 E. 2.2; vgl. auch BGE 133 IV 342 E. 2.1 S. 343 f.; siehe demgegenüber zum Novenrecht im Berufungsverfahren Art. 317 Abs. 1 ZPO). Unbeachtlich ist daher namentlich der von der Beschwerdeführerin nachträglich eingereichte Strafbefehl gegen den Beschwerdegegner 1 vom 15. Oktober 2015; abgesehen davon hat dieser ohnehin nichts mit der vorliegenden Streitsache zu tun, betrifft er doch eine Verletzung des Geheim- oder Privatbereichs durch Aufnahmegeräte und nicht den von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Hausfriedensbruch. Auch der mit nachträglicher Eingabe vom 7. Januar 2016 eingereichte Strafbefehl vom 16. November 2015 betreffend geringfügige Sachbeschädigung kann als echtes Novum von vornherein nicht berücksichtigt werden.

Nicht zulässig ist aber auch der mit der Beschwerde eingereichte Strafscheid des Regionalgerichts vom 18. Juni 2015 mit Kurzbegründung vom 23. Juni 2015 betreffend Hausfriedensbruch. Durch die materielle Begründung im angefochtenen Entscheid veranlasst im Sinn von Art. 99 Abs. 1 BGG können neue Tatsachen und Beweismittel nur sein, wenn bestimmte Sachumstände dadurch erstmals Rechtserheblichkeit gewinnen (zit. Urteil 4A_642/2009 E. 2.4; ULRICH MEYER/JOHANNA DORMANN, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. 2011, N. 47 zu Art. 99 BGG mit Hinweisen). Die Frage, ob die Beschwerdeführerin berechtigt war, das Betreten des Mietobjekts für die Elektrokontrolle zu verweigern, war aber von Anfang an Gegenstand des Streits und nicht neu. Die Beschwerdeführerin legt sodann nicht dar, weshalb sie den Strafscheid des Regionalgerichts vom 18. Juni 2015 nicht der Vorinstanz eingereicht hat, nachdem deren Urteil erst später, am 24. Juli 2015, erging.

E. 2

Die Vorinstanz liess offen, ob die Kündigung vom 9. April 2013 - wie vom Regionalgericht angenommen - aus formellen Gründen nichtig gewesen wäre. Denn die Beschwerdegegner hätten deren Nichtigkeit im Berufungsverfahren anerkannt und damit den prozessualen Abstand erklärt. Dieses Verfahren sei deshalb als gegenstandslos abzuschreiben.

Die Beschwerdeführerin macht zwar geltend, die Vorinstanz hätte nicht auf Gegenstandslosigkeit schliessen dürfen; vielmehr hätte die erste Klage gutgeheissen werden müssen. Sie rügt aber nur, dieses "Obsiegen" der Beschwerdeführerin habe die 3-jährige Sperrfrist nach Art. 271a lit. e Ziff. 1 und 2 ausgelöst, weshalb die Kündigung vom 20. Juni

2013 bereits deshalb nichtig sei, weil sie während dieser Sperrfrist ausgesprochen worden und damit nichtig sei. Dass die Vorinstanz nicht auf Nichtigkeit zufolge Verletzung des zeitlichen Kündigungsschutzes erkannt habe, weil mit der zweiten Kündigung nur ein Formfehler bei der ersten Kündigung korrigiert worden sei, sei rechtsfehlerhaft, denn der zeitliche Kündigungsschutz während des mietrechtlichen Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens setze gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung keine missbräuchlichen Kündigungsmotive voraus.

Letzteres trifft zwar zu (BGE 131 III 33 E. 1-3). Trotzdem ging die Vorinstanz zu Recht davon aus, dass vorliegend Art. 271a lit. d OR nicht anwendbar ist. Trotz der grundsätzlich abschliessenden Aufzählung der Ausnahmen in Art. 271a Absatz 3 OR anerkennt das Bundesgericht die Zulässigkeit einer Kündigung während eines hängigen Verfahrens oder innerhalb der dreijährigen Sperrfrist, wenn der Vermieter mit der erneuten Kündigung nicht die Absicht bekundet, sich am Mieter zu rächen, sondern lediglich die in einem früheren Verfahren aus formellen Gründen (insb. Formmangel) als nichtig oder unwirksam erkannte Kündigung "wiederholt". In einem solchen Fall bringt der Vermieter bloss den früher schon bestehenden Kündigungswillen zum Ausdruck (BGE 141 III 101 E. 2.8 S. 105 f. mit Hinweisen).

E. 3

Das Regionalgericht und mit ihm die Vorinstanz haben die ausserordentliche Kündigung vom 20. Juni 2013 gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR (Verletzung der Pflicht zur Sorgfalt oder Rücksichtnahme) geschützt.

E. 3.1

Grundlage dieser Würdigung ist, dass die Beschwerdeführerin trotz wiederholter Aufforderung durch den Beschwerdegegner 1 ohne sachlichen Grund die Besichtigung des Mietobjekts verweigert hat. Die Vorinstanz ging unter Hinweis auf die Begründung des Regionalgerichts davon aus, dass die Beschwerdegegner gemäss Art. 257h Abs. 2 OR und Ziffer 16 des Mietvertrages ein Zutrittsrecht besaßen. Sie verwarf in diesem Zusammenhang mit einer doppelten Begründung den Einwand der Beschwerdeführerin, der Beschwerdegegner 1 habe mangels Vermieterstellung gar kein Weisungsrecht gegenüber den Mietern gehabt, hätte also den Zutritt für die Elektrokontrolle nicht verlangen dürfen. Wenn ein Entscheid auf zwei unabhängigen Begründungen beruht, muss die beschwerdeführende Partei beide anfechten, ansonsten auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann (BGE 133 IV 119 E. 6.3 S. 120 f. mit Hinweisen). Zur zweiten Begründung, dass der Beschwerdeführerin gemäss ihren eigenen Aussagen in der Berufung seit November 2012 bewusst war, dass der Beschwerdegegner 1 zu Verwaltungshandlungen in der besagten Liegenschaft ermächtigt sei, äussert sich die Beschwerdeführerin nicht. Sie macht nur in absolut ungenügender Weise geltend, die Ausführungen der Vorinstanz seien "herbeifabuliert und unzutreffend". Mangels rechtsgenügender Rüge ist daher darauf nicht einzutreten.

E. 3.2

Aus dem neu eingereichten Strafscheid des Regionalgerichts vom 18. Juni 2015 könnte - selbst wenn dieser prozessual zu berücksichtigen wäre, was nicht der Fall ist (vgl. E. 1.3 hiervor) - nichts abgeleitet werden. Die Beschwerdeführerin meint, damit sei erstellt, dass die Verweigerung des Zutritts nicht missbräuchlich gewesen sei. Das Zivilgericht ist jedoch nicht an die Beurteilung der Widerrechtlichkeit in einem Strafurteil gebunden, zumal völlig

offen ist, ob die Strafrichterin vom gleichen - für das Zivilgericht prozessual massgeblichen - Sachverhalt ausgegangen ist (vgl. statt vieler: ROLAND BREHM, Berner Kommentar, 4. Aufl. 2013, N. 26 zu Art. 53 OR). Der Strafscheid behandelt die Frage, ob sich der Beschwerdegegner 1 gegen den Willen der Beschwerdeführerin eigenmächtig Zutritt verschaffen durfte, nicht die Frage, ob er gestützt auf den Mietvertrag Anspruch darauf gehabt hätte, dass ihm die Beschwerdeführerin den Zutritt gewährt.

E. 3.3

Die Beschwerdeführerin hatte im Zusammenhang mit der Verweigerung der Zutritts für die Elektrokontrollen geltend gemacht, diese seien nur vorgeschoben worden. Die Vorinstanz stellte im Rahmen ihrer einleitenden prozessualen Ausführungen fest, dabei handle es sich um ein neues und damit verspätetes Vorbringen. Die Beschwerdeführerin rügt dies als unrichtige Sachverhaltsfeststellung. Bereits in ihrer Eingabe bei der Schlichtungsbehörde vom 2. Juni 2013 habe sie ausgeführt, die Elektrokontrolle sei nur Vorwand gewesen und die Kündigung daher missbräuchlich.

Darauf ist nicht weiter einzugehen. Die Vorinstanz hat sich nämlich trotz dieses Hinweises auf die Novenschranke inhaltlich mit dem Einwand der Beschwerdeführerin, die Elektrokontrolle sei gemäss Sicherheitsnachweis bereits am 18. März 2013 durchgeführt worden (und das Verlangen nach einer nochmaligen Kontrolle demnach schikanös gewesen), auseinandergesetzt. Sie kam zum Ergebnis, dass am 18. März 2013 keine genügende Kontrolle stattgefunden hatte. Auf die diesbezügliche Begründung der Vorinstanz geht die Beschwerdeführerin nicht ein; die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als nicht hinreichend begründet (vgl. E. 1.1 hiervor).

E. 4

Die Vorinstanz stellte fest, der Einwand, die Kündigungen seien eine Reaktion auf die Strafanzeige gegen den Beschwerdeführer 1 wegen des "Einbruchs" am 18. April 2013 gewesen, womit es sich um Rachekündigungen gehandelt habe, sei erst im Rahmen der Berufung und damit verspätet vorgebracht worden. Auch diesbezüglich rügt die Beschwerdeführerin eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung. Und auch diesbezüglich gilt das oben Ausgeführte. Die Vorinstanz hat nämlich auch dieses Vorbringen - trotz dem prozessrechtlichen Vorbehalt - materiell gewürdigt und festgestellt, der Einwand sei durch nichts untermauert und erscheine als blosser Schutzbehauptung. Vielmehr sei klar - wie bereits erwähnt - dass die Beschwerdegegner mit der Kündigung vom 20. Juni 2013 einen (möglichen) formellen Fehler korrigieren wollten, nachdem sie vom Vorsitzenden an der gleichentags stattgefundenen Schlichtungsverhandlung darauf hingewiesen worden waren, dass die erste Kündigung vom 9. April 2013 allenfalls aus formellen Gründen nichtig sein könnte. Wenn die Vorinstanz gestützt auf die Formulierung im Begleitbrief zur Kündigung vom 20. Juni 2013 ("Ich kündige Ihnen [...] gestützt auf die heutige Meinungsäusserung der Schlichtungsbehörde [...] nochmals [...]") das Kündigungsmotiv in der Korrektur des formellen Mangels der Kündigung vom 9. April 2013 sah, ist dies nicht willkürlich.

Die Beschwerdeführerin bezieht den Vorwurf der Rachekündigung nach Hausfriedensbruch - d.h. wegen der diesbezüglichen Strafanzeige - auf beide Kündigungen. Soweit dies die frühere Kündigung vom 9. April 2013 betrifft, entbehrt der Einwand mit Blick auf das Datum des die Strafanzeige auslösenden "Einbruchs" (18. April 2013) jeder Logik, wie die Beschwerdegegner zutreffend ausführen. Offensichtlich unbehelflich ist auch der Einwand, die Kündigung sei aus Rache erfolgt wegen der berechtigten Weigerung der Mieter, den

Weisungen der Beschwerdegegner Folge zu leisten, waren doch die Weisungen eben nicht unberechtigt.

E. 5

Die Vorinstanz hat somit die Kündigung vom 20. Juni 2013 zu Recht als gültig qualifiziert. Die eventualiter verlangte Erstreckung des Mietverhältnisses hat sie abgelehnt, weil gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. b OR bei einer Kündigung wegen Verletzung der Sorgfaltspflicht (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR) eine Erstreckung ausgeschlossen sei. Die Beschwerdeführerin verlangt erneut eine Erstreckung, ohne mit einem Wort auf die Begründung der Vorinstanz einzugehen. Auch darauf ist mangels rechtsgenügender Rüge nicht einzutreten (vgl. E. 1.1 hiervor).

E. 6

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des bundesgerichtlichen Verfahrens wird die Beschwerdeführerin dafür kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

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