

BGer 4A 483/2008 vom 19. November 2008

Bundesgericht, 2008-11-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_483_2008

FR: TF 4A 483/2008 du 19 novembre 2008

IT: TF 4A 483/2008 del 19 novembre 2008

Regeste

Mietvertrag; Kündigung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das angefochtene Urteil hat eine Zivilsache zum Gegenstand (Art. 72 BGG). Die Beschwerde richtet sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts (Art. 75 BGG), mit dem die Begehren der Beschwerdeführerin abgewiesen worden sind (Art. 76 BGG). Der Streitwert von Fr. 15'000.-- gemäss Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG ist erreicht. Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit grundsätzlich zulässig.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin rügt, der angefochtene Entscheid beruhe auf offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellungen.

E. 2.2

Nach Art. 97 Abs. 1 BGG kann die Feststellung des Sachverhalts nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht. "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 133 II 249 E. 1.2.2). Da dem Sachgericht bezüglich der Beweismwürdigung ein erheblicher Ermessensspielraum zusteht, ist diese Würdigung nur willkürlich, wenn es sein Ermessen missbraucht, indem es zum Beispiel offensichtlich unhaltbare Schlüsse zog oder erhebliche Beweise übersah (BGE 129 I 8 E. 2.1. S. 9; 120 Ia 31 E. 4b S. 40, mit Hinweisen). Die Rüge der offensichtlich unrichtigen Feststellung des Sachverhalts, mithin der Verletzung des Willkürverbots, prüft das Bundesgericht gemäss Art. 106 Abs. 2 BGG nur insoweit, als sie in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (vgl. BGE 133 III 350 E. 1.3, 393 E. 7.1).

E. 3.1

Das Kantonsgericht kam zum Ergebnis, es liege keine treuwidrige Rache Kündigung vor. Zwar bestünden zwischen den Familien B._____ und E._____ erhebliche Differenzen. So seien mehrere Gerichtsverfahren hängig, in denen sich Mitglieder der beiden Familien gegenüberstehen. Ebenfalls treffe zu, dass die Beschwerdegegner nicht nur das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin, sondern auch jenes mit F.B._____ und mit der B.Y._____, nicht dagegen den Mietvertrag mit der Familie G._____ gekündigt haben. Allein daraus lasse sich jedoch nicht der Schluss ziehen, die vorliegende Kündigung sei lediglich ausgesprochen worden, weil die Beschwerdeführerin der Familie B._____ gehöre. Die Beschwerdegegner hätten glaubhaft geltend gemacht, den Mietvertrag gekündigt zu haben, um über die neu erworbene Liegenschaft frei verfügen und beispielsweise eine Wohnung für sich beanspruchen zu können. Demnach könne nicht

davon gesprochen werden, die Kündigung sei lediglich mit der Absicht zu schaden oder aus Rache ausgesprochen worden.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Kantonsgericht hätte feststellen müssen, die Kündigung sei rein aus dem Gedanken erfolgt, der Mieterin zu schaden. Es habe den von den Beschwerdegegnern vorgebrachten Beteuerungen einfach geglaubt, ohne abzuklären, ob diese den Tatsachen entsprechen. Dies sei nicht der Fall, was sich daraus ergebe, dass die Beschwerdegegner nur die Mietverhältnisse mit den Mitgliedern der Familie B. _____ gekündigt haben. Zudem sei die Wohnung von Frau F.B. _____ zwischenzeitlich frei geworden, sodass die Beschwerdeführer über eine Wohnung verfügen könnten.

E. 3.3

Dass eine Wohnung frei geworden sei, ergibt sich nicht aus dem angefochtenen Urteil. Die Beschwerdeführerin macht nicht geltend, dass sie diese Behauptung bereits vor Kantonsgericht vorgebracht hatte oder erst dessen Entscheid dazu Anlass gab. Damit liegt insoweit ein gemäss Art. 99 Abs. 1 BGG unzulässiges neues Vorbringen vor, das nicht zu hören ist. Entgegen der Annahme der Beschwerdeführerin ergibt sich daraus, dass die Beschwerdegegner nur den Mitgliedern der Familie B. _____, nicht jedoch der Familie G. _____ gekündigt haben, nicht zwingend, dass die Beschwerdegegner die Kündigungen nur aussprachen, um der Familie B. _____ zu schaden. So sind durchaus Gründe denkbar, die rechtfertigen können, nur einem Teil der Mieter einer Liegenschaft zu kündigen. Demnach ist der Vorinstanz bei der Ermittlung des Kündigungsmotivs kein offensichtlicher Fehler unterlaufen.

E. 4.1

Vor dem Kantonsgericht machte die Beschwerdeführerin geltend, sie benötige als Mitglied der Geschäftsleitung des Confiserie-Betriebes eine Wohnung im Haus der Betriebsstätte, um einen reibungslosen Betriebsablauf zu gewährleisten. Das Kantonsgericht erwog, die Beschwerdeführerin habe nicht aufgezeigt, inwiefern der Betriebsablauf erfordere, dass sie in der Geschäftsliegenschaft wohne. Mangels anderweitiger Anhaltspunkte sei davon auszugehen, es genüge, wenn die Beschwerdeführerin während der ordentlichen Geschäfts- bzw. Arbeitszeiten im Betrieb anwesend sei.

E. 4.2

Die Beschwerdeführerin wendet ein, es liege auf der Hand, dass für einen reibungslosen Betriebsablauf erforderlich sei, dass ein Mitglied der Geschäftsleitung im Haus wohne, in welchem sich das Geschäft befinde. So sei beispielsweise notwendig, dass auch während den geschlossenen Zeiten Telefonate betreffend Reservationen und Ähnliches empfangen werden könnten. Ebenso sei ab und zu ein Kontrollgang erforderlich.

E. 4.3

Die Rüge ist offensichtlich unbegründet. Telefonanrufe können heutzutage ohne weiteres umgeleitet werden, und die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, wozu und in welchem Umfang ausserhalb ihrer Arbeitszeit Kontrollgänge der Mitglieder der Geschäftsleitung erforderlich sein sollen. Damit ist bezüglich der Notwendigkeit des Wohnens im gleichen Gebäude wie der Geschäftsbetrieb eine willkürliche Feststellung zu verneinen.

E. 5

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG). Mit dem Entscheid in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

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