

BGer 4A_488/2018 vom 20. Februar 2019

Bundesgericht, 2019-02-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_488_2018

FR: TF 4A_488/2018 du 20 février 2019

IT: TF 4A_488/2018 del 20 febbraio 2019

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 S. 89, 115 E. 2 S. 116).

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).

Diese Voraussetzungen verkennt die Beschwerdeführerin, wenn sie ohne hinreichende Sachverhaltsrüge über den festgestellten Sachverhalt hinausgeht. So wenn sie auf die Beweggründe für den Vergleich vom 5. März 2015 abstellt, auf den Inhalt des Protokollauszugs der Schlichtungsbehörde oder auf Umstände über die Mietzinssenkung per 1. Februar 2016. Darauf kann sie sich im Folgenden nicht stützen.

E. 3

Vorliegend ist unbestritten, dass der Beschwerdegegner als Vermieter drei Mietverträge über die 3,5-Zimmerwohnung im 1. Stock am Weg U. _____ in V. _____ abschloss. Den ersten Mietvertrag vom 11. Februar 2000 vereinbarte er mit der Beschwerdeführerin und ihrem damaligen Ehemann als Mieter. Der zweite Mietvertrag vom 8./12. Mai 2014 und der dritte Mietvertrag vom 10./17. November 2015 nennen als Mietpartei einzig die Beschwerdeführerin. Zwischen der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner herrscht weiter Einigkeit, dass der zweite Mietvertrag vom 8./12. Mai 2014 mit Vergleich vom 5. März 2015 per 1. Mai 2014 für nichtig erklärt wurde. Es ist sodann unstrittig, dass die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner vor der Schlichtungsbehörde zwei Vergleiche abgeschlossen haben, nämlich am 5. März 2015 und am 8. März 2016. Im letzteren Vergleich wurde sodann festgehalten, dass sich die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner bezüglich einer Mietzinsreduktion aussergerichtlich geeinigt haben. Auch dies wird nicht in Frage gestellt.

Vor Bundesgericht ist einzig zu beurteilen, ob die beiden Vergleiche bzw. die aussergerichtliche Einigung mit dem gekündigten dritten Mietvertrag vom 10./17. November 2015 zusammenhängen und die Kündigung des Beschwerdegegners vom 19. April 2016 damit während der Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR oder nach Art. 271a Abs. 2 OR erfolgte. Nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens ausgesprochen wird, in dem der Vermieter mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonst wie geeinigt hat. Art. 271a Abs. 2 OR legt fest, dass letztere Bestimmung auch anwendbar ist, wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat.

E. 4

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass der Kündigung keine Sperrfrist entgegenstehe. Das mit folgender Argumentation: Der Grund für den Abschluss des neuen Mietvertrages vom 10./17. November 2015 sei der Auszug des damaligen Ehemanns der Beschwerdeführerin im Jahr 2014 gewesen sowie der Wunsch der Beschwerdeführerin, in Zukunft alleinige Vertragspartei auf der Mieterseite zu sein. Die Beschwerdeführerin stelle sich auf den Standpunkt, dass die Berufung auf die Sperrfrist auch bei einem Parteiwechsel auf Mieterseite möglich sein müsse und verweise auf den Fall, in dem das Mietverhältnis nach Art. 263 OR auf einen Dritten übertragen werde.

Dabei lasse die Beschwerdeführerin allerdings ausser Acht, dass vorliegend das bestehende Mietverhältnis nicht auf sie übertragen worden sei, sondern sie mit dem Beschwerdegegner als Vermieter einen neuen Mietvertrag abgeschlossen habe. Hätte die Beschwerdeführerin lediglich die Vertragsübernahme gewollt, hätte sie dies ohne Weiteres verlangen können. Dies habe sie aber nachweislich nicht getan. Es könne an dieser Stelle insbesondere auf

Ziffer 5 des Mietvertrags vom 10./17. November 2015 verwiesen werden. Darin werde ausdrücklich festgehalten, dass der Vertrag vom 10./17. November 2015 den Mietvertrag vom 11. Februar 2000 ersetze. Daraus sei ersichtlich, dass die Parteien das alte Mietverhältnis beenden und ein neues begründen wollten. Es liege in der Autonomie der Parteien, ob man im Falle des Ausscheidens eines von mehreren Wohnungsmietern entweder mittels Vertragsübernahme den bestehenden Vertrag auf den verbleibenden Mieter alleine weiter laufen lasse oder einen neuen Mietvertrag abschliesse und damit ein neues Mietverhältnis begründe. Da sich die Parteien vorliegend für die zweite Variante entschieden haben, sei anzuerkennen, dass sie mit dem Mietvertrag vom 10./17. November 2015 ein neues Mietverhältnis begründet haben.

Da sich beide Schlichtungsverfahren sowie die Einigung betreffend Mietzinsreduktion per 1. Februar 2016 auf das alte Mietverhältnis gemäss dem Mietvertrag vom 11. Februar 2000 bezogen hätten, bestünde für das neue Mietverhältnis gemäss dem Mietvertrag vom 10./17. November 2015 somit keine Sperrfrist, welche der Kündigung vom 19. April 2016 entgegengestanden habe. Die Kündigung vom 19. April 2016 sei daher entgegen dem Antrag der Beschwerdeführerin nicht aufzuheben und der erstinstanzliche Entscheid sei in Abweisung der Berufung zu bestätigen.

E. 5

Diese Begründung vermag die Beschwerdeführerin nicht als bundesrechtswidrig auszuweisen.

E. 5.1

Sie bringt vor, die Vorinstanz argumentiere rein formal, indem sie darauf abstelle, dass mit dem Mietvertrag vom 10./17. November 2015 ein neues Vertragsverhältnis begründet und nicht die Übertragung des Mietverhältnisses verlangt worden sei. Die Vorinstanz gehe irrtümlich davon aus, "mit dem Mietverhältnis zusammenhängen" nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR könne nur bedeuten, dass sich die Einigung auf den formell und schriftlich geschlossenen Mietvertrag beziehen könne. In casu sei die Grundlage der Vergleiche immer dasselbe Mietobjekt. Anlässlich der geschlossenen Vergleiche seien sich jeweils nur die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner gegenübergestanden, sodass die Parteien der Verfahren jeweils die beiden Personen gewesen seien, gegenüber welchen nun auch die Kündigungssperrfrist relevant würde. Vor diesem Hintergrund könne es auch im Lichte einer Auslegung nach Sinn und Zweck nicht sein, dass die Beschwerdeführerin nicht von der Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e Ziff. 4 OR profitiere.

Es ist unbestritten, dass in den Vergleichen vom 5. März 2015 und 8. März 2016 sowie in der im letzten Vergleich erwähnten aussergerichtlichen Einigung Ansprüche aus dem Mietvertrag vom 11. Februar 2000 gütlich beigelegt wurden. Ebenso stellte die Vorinstanz für das Bundesgericht verbindlich fest, dass sich die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin am 9. Juni 2015 an den Beschwerdegegner wandte und um Zustellung eines neuen auf sie allein lautenden Mietvertrags bat. Am 10./17. November 2015 schlossen die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner den neuen Mietvertrag ab, worin sie ausdrücklich vereinbarten, dass der Vertrag vom 10./17. November 2015 den Mietvertrag vom 11. Februar 2000 ersetzt. Die Initiative zum Abschluss eines neuen Mietvertrages ging damit von der anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin aus. Sie begehrte auch um die Begründung eines neuen Mietverhältnisses und nicht um Übernahme des bestehenden Mietvertrags aus dem Jahre 2000. Unter diesen Umständen ist es nicht bundesrechtswidrig,

wenn die Vorinstanz zum Schluss kam, dass der Kündigung des Mietvertrags vom 10./17. November 2015 keine Sperrfristen entgegenstehen, weil mit den beiden Vergleichen und der aussergerichtlichen Einigung Ansprüche aus einem anderen Mietverhältnis (Mietvertrag vom 11. Februar 2000) gütlich beigelegt wurden.

E. 5.2

Die Beschwerdeführerin beruft sich darauf, dass eine Sperrfrist bestehe, da nach der Nichtigkeitsklärung des Mietvertrags vom 8./12. Mai 2014 ein faktisches Vertragsverhältnis zwischen ihr und dem Beschwerdegegner bestanden habe.

Auch dem kann nicht gefolgt werden: Die Vorinstanz stellte unbestritten fest, dass die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner im rechtskräftigen Vergleich vom 5. Mai 2015 übereingekommen seien, dass der Mietvertrag vom 8./12. Mai 2014 per 1. Mai 2014 nichtig sei und nach wie vor der Vertrag vom 11. Februar 2000 gültig sei. Die Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegner vereinbarten damit in diesem Vergleich privatautonom, dass zwischen ihnen immer noch der Mietvertrag vom 11. Februar 2000 gilt. Umstände, wonach zu schliessen wäre, dass zusätzlich zu diesem Mietvertrag noch ein weiterer, "faktischer" Mietvertrag bestanden hätte, werden von der Beschwerdeführerin weder hinreichend dargetan, noch sind solche im vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt ersichtlich.

E. 6.1

Die Vorinstanz trat auf den von der Beschwerdeführerin eventualiter gestellten Erstreckungsantrag nicht ein. Dies deshalb, weil die Erstinstanz bereits in ihrem ersten Entscheid vom 31. Januar 2017 den Antrag auf Erstreckung abgewiesen habe und die Beschwerdeführerin in ihrer ersten Berufung diesbezüglich den Entscheid nicht angefochten habe. Der erste Entscheid der Erstinstanz sei somit in Bezug auf die verweigerte Erstreckung in Rechtskraft erwachsen. Daran vermöge auch nichts zu ändern, dass die Erstinstanz in ihrem zweiten Entscheid vom 25. Oktober 2017 offensichtlich die Teilrechtskraft ihres ersten Entscheids nicht zur Kenntnis genommen habe und in Abkehr von ihrer früheren Auffassung eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses gewährte.

E. 6.2

Diese Erwägungen zur Rechtskraft des Erstreckungsentscheids beanstandet die Beschwerdeführerin nicht, sodass schon mangels hinreichender Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid diesbezüglich nicht auf die Beschwerde einzutreten ist (vgl. oben Erwägung 2.1). Der Vollständigkeit halber sei aber aufgezeigt, dass auch die von der Beschwerdeführerin vorgetragene Rüge nicht begründet ist: Sie trägt einzig vor, die Vorinstanz verkenne Art. 273 Abs. 5 OR. Da die Vorinstanz ihr Begehren um Anfechtung der Kündigung abgewiesen habe, hätte sie die Erstreckung des Mietverhältnisses von Amtes wegen zu überprüfen gehabt.

Richtig ist, dass die Rechtsmittelinstanz die Erstreckung des Mietverhältnisses von Amtes wegen entweder selbst prüft oder dies zur Prüfung an die Erstinstanz zurückweist, wenn sie entgegen der ersten Instanz von der Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrages ausgeht (dazu: Urteile 4A_386/2014 vom 11. November 2014 E. 4.1; 4A_414/2009 vom 9. Dezember 2009 E. 4; 4C.400/1998 vom 23. März 1999 E. 6a in fine, publ. in: mp 1999, S. 195 ff.). Im vorliegenden Fall erachtete aber bereits die Erstinstanz die Kündigung als gültig und erstreckte das Mietverhältnis. In einem solchen Fall brauchte die Vorinstanz als

Rechtsmittelinstanz den erstinstanzlichen Erstreckungsentscheid nicht von Amtes wegen zu prüfen. Art. 273 Abs. 5 OR ist nicht verletzt.

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin 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.