

BGer 4A 561/2014 vom 16. Dezember 2014

Bundesgericht, 2014-12-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_561_2014

FR: TF 4A 561/2014 du 16 décembre 2014

IT: TF 4A 561/2014 del 16 dicembre 2014

Regeste

Missbräuchliche Kündigung; Erstreckung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Endentscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG). Der Streitwert beträgt Fr. 80'000.--, womit das Streitwerterfordernis für eine Beschwerde in Zivilsachen erfüllt ist. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gegeben sind, ist - unter Vorbehalt hinreichend begründeter Rügen (vgl. E. 2 hiernach; Art. 42 Abs. 2 i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG) - auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt nebst der Aufhebung von Ziffer 1 des angefochtenen Entscheides (Abweisung der Berufung), auch die Aufhebung von Ziffern 2 (Gerichtskosten zu Lasten der Beschwerdeführerin) und 3 (Zahlung einer Parteientschädigung durch die Beschwerdeführerin an die Beschwerdegegnerin). Mit den letzten zwei Rechtsbegehren setzt sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdebegründung jedoch mit keinem Wort auseinander. Entsprechend führt sie denn auch nicht aus, ob sie mit diesen Anträgen verlangen wollte, dass die Gerichts- und Parteikosten des kantonalen Verfahrens auch bei Abweisung der Beschwerde anders zu verlegen wären. Ebenso wenig begründet die Beschwerdeführerin ihren unbestimmten Eventualantrag auf "längstmögliche Erstreckung" des Mietverhältnisses. Damit genügt die Beschwerdeführerin den Begründungsanforderungen offensichtlich nicht (Art. 42 BGG), weshalb auf diese Anträge nicht einzutreten ist.

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie sei nach wie vor der Auffassung, Grund für die im Frühjahr 2013 ausgesprochene Kündigung sei ein missbräuchlicher im Sinne von Art. 271 Abs. 1 lit. a OR gewesen. Dabei rügt sie den angefochtenen Entscheid in zweierlei Hinsicht:

E. 3.1

Zunächst macht die Beschwerdeführerin geltend, entgegen der Auffassung der Vorinstanz habe sie in ihrer Berufungsschrift genügend substantiiert dargelegt, dass die Kündigung (auch) wegen der Rechnung der E._____ AG erfolgt sei, über deren Erhalt sich die Beschwerdegegnerin geärgert habe.

E. 3.1.1

Die Vorinstanz hielt fest, die Beschwerdeführerin genüge ihrer Substanziierungspflicht hinsichtlich des von ihr geltend gemachten Feuchtigkeitsschadens in keiner Weise; ein solcher sei nicht nachgewiesen. Ebenso wenig nachgewiesen sei, dass die Beschwerdeführerin diesen Feuchtigkeitsschaden rechtzeitig gerügt habe. Zwar mache sie geltend, der Beschwerdegegnerin den Feuchtigkeitsschaden im Sommer 2011 telefonisch gemeldet zu haben. Diesbezüglich habe die Beschwerdeführerin aber weder die genauen Daten, noch die Häufigkeit, noch die Person, mit welcher sie die Telefongespräche geführt haben wolle, noch den genauen Inhalt der Telefongespräche genannt. Vor diesem Hintergrund könne auf die beantragte Einvernahme von F. _____ verzichtet werden, da die Abnahme eines Beweismittels eine hinreichende Tatsachenbehauptung voraussetze. Hinzu komme, dass zwischen dem im Sommer 2011 aufgetretenen Feuchtigkeitsschaden an der Gangwand und der Entstopfung der Dusche bzw. des Waschmaschinenanschlusses durch die Firma E. _____ AG im Juni 2012, kein Kausalzusammenhang aufgezeigt wurde. Abgesehen davon würden denn auch keine objektiven Anhaltspunkte für einen adäquaten Kausalzusammenhang zwischen der Rechnung der E. _____ AG, welche die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin zur Zahlung weitergeleitet habe und der Kündigung des Mietverhältnisses bestehen.

E. 3.1.2

Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, soweit sie sich überhaupt in rechtsgenügender Hinsicht damit auseinandersetzt, vermag nicht, die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich auszuweisen. Sie macht lediglich geltend, die Vorinstanz hätte bezüglich des Feuchtigkeitsschadens einen Augenschein durchführen müssen. Dabei zeigt sie aber keineswegs mit genügenden Aktenhinweisen auf, einen entsprechenden Beweisantrag im kantonalen Verfahren bereits gestellt zu haben. Weiter macht sie geltend, sie habe gar nicht weiter substanziieren müssen, was mit dem jeweiligen Angestellten der Beschwerdegegnerin am Telefon bezüglich dem Feuchtigkeitsschaden besprochen worden sei. Vielmehr hätte das Gericht aufgrund der richterlichen Fragepflicht die entsprechenden Fragen stellen sollen. Bei Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen betreffend Kündigungsschutz und die Erstreckung des Mietverhältnisses ist der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen (Art. 247 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO). Somit galt im vorliegenden Verfahren nach Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO die soziale Untersuchungsmaxime. Doch auch im Verfahren, wo der Richter den Sachverhalt von Amtes wegen abklären muss, sind die Parteien verpflichtet, die wesentlichen anspruchsbegründenden Behauptungen dem Gericht zu unterbreiten bzw. aktiv bei der Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts mitzuwirken. Sie haben die relevanten Fakten vorzubringen und die allenfalls zu erhebenden Beweismittel nach Möglichkeit zu bezeichnen (Urteil 4A_723/2012 vom 3. April 2013 E. 3.3; Urteil 5C.20/2007 vom 2. August 2007 E. 6.2, nicht publ. in: BGE 133 III 607). Entscheidend ist vorliegend jedoch ohnehin, dass die Beschwerdeführerin mit keinem Wort darauf eingeht, dass zwischen der Rechnung der E. _____ AG und der Kündigung kein Kausalzusammenhang besteht. Entsprechend ist nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführerin mit ihrer Rüge überhaupt bezwecken will. Wie die Vorinstanz willkürfrei festgestellt hat, hat die Rechnung der E. _____ AG und die damit einhergehende selbstständige "Mängelbehebung" durch die Beschwerdeführerin keinen Kündigungsgrund dargestellt.

E. 3.2

Sodann stört sich die Beschwerdeführerin daran, dass die Vorinstanz hinsichtlich der Erstreckung des Mietverhältnisses die Ausführungen der Erstinstanz bestätigt und der Beschwerdeführerin keine weitere (längere) Erstreckung gewährt hat. Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet. Die Vorinstanz hielt nämlich fest, die Beschwerdeführerin habe in ihrer Berufungsschrift keine Einwände gegen die von der Erstinstanz gewährte Erstreckung auf den 30. November 2014 erhoben. Vielmehr habe sie die Überlegungen der Erstinstanz "ausdrücklich nicht beanstandet". Vor diesem Hintergrund erweise sich denn auch ihr Eventualantrag auf "längstmögliche Erstreckung" als unbegründet und unbestimmt, weshalb es bei der einmaligen Erstreckung bis 30. November 2014 bleibe. Entgegen dem was die Beschwerdeführerin vorbringt, hat die Vorinstanz damit sehr wohl begründet, weshalb es bei der von der Erstinstanz gewährten Erstreckung bleibt und sich weitere Ausführungen diesbezüglich im Berufungsverfahren erübrigen. Die Beschwerdeführerin legt denn auch nicht dar, dass die Vorinstanz mit dieser Feststellung - die Beschwerdeführerin habe die Ausführungen der Erstinstanz ausdrücklich nicht beanstandet - in Willkür verfallen wäre. Gestützt auf eine falsche Annahme macht die Beschwerdeführerin im bundesgerichtlichen Verfahren vielmehr geltend, gar nicht gehalten gewesen zu sein, sich mit der Erstreckung auseinanderzusetzen, da sie in guten Treuen damit habe rechnen dürfen, dass die Vorinstanz die Kündigung wegen Missbräuchlichkeit aufheben werde. Dieses Vorbringen ist haltlos.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das bundesgerichtliche Verfahren kann nicht entsprochen werden, da die Beschwerde nach den vorstehenden Erwägungen als von vornherein aussichtslos erscheint (Art. 64 Abs. 1 BGG). Damit wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat gegen das Gesuch um aufschiebende Wirkung keine Einwendungen erhoben. Auch aus dem weiteren bundesgerichtlichen Verfahren sind ihr keine Aufwendungen entstanden. Unter diesen Umständen ist ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen.

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