

# **BGer 4A\_624/2025 vom 23. März 2026**

Bundesgericht, 2026-03-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_624\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_624_2025)

FR: TF 4A\_624/2025 du 23 mars 2026

IT: TF 4A\_624/2025 del 23 marzo 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Nach Art. 30 Abs. 1 Satz 1 BV hat jede Person, deren Sache in einem gerichtlichen Verfahren beurteilt werden muss, Anspruch auf ein durch Gesetz geschaffenes, zuständiges, unabhängiges und unparteiisches Gericht. Voreingenommenheit und Befangenheit werden nach der Rechtsprechung angenommen, wenn im Einzelfall anhand aller tatsächlichen und verfahrensrechtlichen Umstände Gegebenheiten vorliegen, die geeignet sind, Misstrauen in die Unparteilichkeit des Richters zu erwecken ( BGE 134 I 238 E. 2.1 mit Hinweisen). Dabei genügt es, wenn Umstände vorliegen, die bei objektiver Betrachtung den Anschein der Befangenheit und Voreingenommenheit erwecken ( BGE 147 III 89 E. 4.1 mit Hinweisen). Der Anspruch auf ein unabhängiges und unparteiisches Gericht umfasst nicht auch die Garantie jederzeit fehlerfrei arbeitender Gerichtspersonen. Richterliche Verfahrens- und Einschätzungsfehler sind ebenso wenig Ausdruck einer Voreingenommenheit wie ein inhaltlich falscher Entscheid in der Sache oder Fehler in der Verhandlungsführung (Urteile des Bundesgerichts 5A\_451/2025 vom 22. Januar 2026 E. 6.2; 4A\_220/2009 vom 17. Juni 2009 E. 4.1). Praxisgemäss können richterliche Verfahrensfehler nur ausnahmsweise die Unbefangenheit einer Gerichtsperson in Frage stellen. Es müssen objektiv gerechtfertigte Gründe zur Annahme bestehen, dass sich in Rechtsfehlern gleichzeitig eine Haltung manifestiert, die auf fehlender Distanz und Neutralität beruht. Mithin müssen besonders krasse Fehler oder wiederholte Irrtümer vorliegen, die eine schwere Verletzung der Richterpflichten darstellen ( BGE 143 IV 69 E. 3.2; 141 IV 178 E. 3.2.3; 116 Ia 135 E. 3a; 115 Ia 400 E. 3b; zit. Urteil 5A\_451/2025 E. 6.2).

### **E. 1.1**

Die um Ausstand ersuchende Partei hat den Ausstand begründende Tatsachen glaubhaft zu machen ( Art. 36 Abs. 1 Satz 2 BGG ). Grundsätzlich darf die abgelehnte Gerichtsperson am Ausstandsentscheid, der sie betrifft, nicht selber mitwirken ( BGE 145 III 469 E. 3.2; 114 Ia 153 E. 3a/aa). Im bundesgerichtlichen Verfahren ist dies jedoch dann nicht der Fall, wenn kein nach Massgabe des Gesetzes geeigneter Ausstandsgrund geltend gemacht wird, insbesondere wenn das Ausstandsbegehren primär mit früheren, zuungunsten der Partei ausgefallenen Erkenntnissen, an denen die abgelehnte Gerichtsperson mitgewirkt hat, oder sonst wie mit nicht nachvollziehbaren Motiven begründet wird, oder wenn das Ausstandsgesuch als rechtsmissbräuchlich erscheint ( BGE 105 Ib 301 E. 1c; Urteile des Bundesgerichts 4A\_154/2021 vom 13. April 2021 E. 3; 9F\_19/2024 vom 3. Dezember 2024 E. 3.1; 4F\_10/2015 vom 13. August 2015 E. 3.1; vgl. auch BGE 114 Ia 278 E. 1).

### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführerin verlangt den Ausstand der gesamten I. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts und namentlich des Präsidenten dieser Abteilung. Aus ihren Eingaben wird ersichtlich, dass sie mit den in der Angelegenheit bisher durch das Bundesgericht gefällten Entscheiden nicht einverstanden ist. Damit zeigt sie aber nicht rechtsgenügend auf, inwiefern darin schwere Verfahrensfehler liegen, die objektiv geeignet wären, auf mangelnde Neutralität schliessen zu lassen. Sie führt nicht nachvollziehbar aus, inwiefern die Mitgliedschaft in einer der von ihr genannten Parteien oder Vereinigungen objektiv geeignet sein sollte, Misstrauen in die Unparteilichkeit eines ihr angehörenden Richters zu erwecken. Eine systematische Ablehnung aller Richter oder Gerichte, die nicht im Sinne der Beschwerdeführerin entschieden haben, wäre missbräuchlich. Da die Beschwerdeführerin, wie nachfolgend zu zeigen ist, keine nachvollziehbaren, hinreichend begründeten Ablehnungsgründe vorbringt, kann das Bundesgericht den Fall in seiner gewöhnlichen Besetzung beurteilen.

### **E. 1.3**

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass eine Sistierung des Verfahrens weder notwendig noch sinnvoll ist. Sie würde nur zu unnötigen Verzögerungen führen.

### **E. 2**

Das Bundesgerichtsgesetz unterscheidet zwischen Endentscheiden ( Art. 90 BGG ), Teilentscheiden ( Art. 91 BGG ) sowie Vor- bzw. Zwischenentscheiden ( Art. 92 und Art. 93 BGG ). Während Endentscheide, Teilentscheide und Zwischenentscheide über die Zuständigkeit oder den Ausstand ( Art. 92 BGG ) jeweils unter Vorbehalt der allgemeinen Zulässigkeitskriterien angefochten werden können und müssen, ist die Beschwerde gegen sog. "andere" Zwischenentscheide nur unter besonderen Voraussetzungen möglich ( Art. 93 Abs. 1 BGG ) und sind diese durch Beschwerde gegen den Endentscheid anfechtbar, soweit sie sich auf dessen Inhalt auswirken ( Art. 93 Abs. 3 BGG ). Ein Entscheid ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG , wenn das Verfahren in der Hauptsache beendet wird, und zwar unabhängig davon, ob aus verfahrensrechtlichen Gründen oder ob materielles Recht zu diesem Ergebnis führt ( BGE 141 III 395 E. 2.2; 134 III 426 E. 1.1; 133 III 393 E. 4, 629 E. 2.2). Es kommt allein darauf an, ob das erstinstanzliche Verfahren beendet ist oder nicht. Schliesst ein Entscheid das Verfahren nicht vollständig ab, sondern befindet er endgültig entweder nur über eines oder einige von mehreren Rechtsbegehren (objektive Klagenhäufung; Art. 91 lit. a BGG ), oder schliesst er das Verfahren nur für einen Teil der Streitgenossen ab (subjektive Klagenhäufung; Art. 91 lit. b BGG ), liegt ein Teilentscheid im Sinne von Art. 91 BGG vor. Innerhalb der Systematik des BGG stellt der Teilentscheid eine Variante des Endentscheids dar ( BGE 141 III 395 E. 2.2; 135 III 212 E. 1.2.1). Erfüllt ein Entscheid weder die Kriterien des Endentscheids noch diejenigen des Teilentscheids, liegt ein Vor- bzw. Zwischenentscheid vor, gegen welchen die Beschwerde nur zulässig ist, sofern die in den Art. 92 bzw. 93 BGG genannten Voraussetzungen erfüllt sind ( BGE 141 III 395 E. 2.2).

#### **E. 2.1**

Mit einem Teilentscheid wird über eines oder einige von mehreren Rechtsbegehren abschliessend befunden. Es handelt sich nicht um verschiedene materiellrechtliche Teilfragen eines Rechtsbegehrens, sondern um verschiedene Rechtsbegehren. Ein Entscheid, der nur einen Teil der gestellten Begehren behandelt, ist jedoch nur dann ein vor Bundesgericht anfechtbarer Teilentscheid, wenn diese Begehren unabhängig von den

anderen beurteilt werden können ( Art. 91 lit. a BGG ; BGE 141 III 395 E. 2.4; 135 III 212 E. 1.2.1 mit Hinweisen).

Unabhängigkeit im Sinne von Art. 91 lit. a BGG ist zum einen so zu verstehen, dass die gehäuften Begehren auch Gegenstand eines eigenen Prozesses hätten bilden können ( BGE 141 III 395 E. 2.4; 135 III 212 E. 1.2.2 mit Hinweisen). Zum anderen erfordert die Unabhängigkeit, dass der angefochtene Entscheid einen Teil des gesamten Prozessgegenstands abschliessend beurteilt, so dass keine Gefahr besteht, dass das Schlussurteil über den verbliebenen Prozessgegenstand im Widerspruch zum bereits rechtskräftig ausgefallten Teilurteil steht ( BGE 141 III 395 E. 2.4; 135 III 212 E. 1.2.3 mit Hinweisen). Dabei muss grundsätzlich nicht nur über die bereits beurteilten Begehren unabhängig von den noch nicht beurteilten entschieden werden können, sondern auch über die noch nicht beurteilten unabhängig von den bereits beurteilten ( BGE 146 III 254 E. 2.1.4; vgl. zu den Ausnahmen: BGE 146 III 254 E. 2.1.5.1 f.).

## **E. 2.2**

Als oberste rechtsprechende Behörde des Bundes soll sich das Bundesgericht in der Regel nur einmal mit der gleichen Streitsache befassen müssen. Nach ständiger Praxis zu Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG (und schon zum altrechtlichen Art. 87 Abs. 2 OG ) ist ein Vor- oder Zwischenentscheid daher nur ausnahmsweise anfechtbar ( BGE 144 III 475 E. 1.2; 142 III 798 E. 2.2).

### **E. 2.2.1**

Soweit es sich nicht um einen Zwischenentscheid über die Zuständigkeit oder über Ausstandsbegehren handelt, ist die Beschwerde nur zulässig, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist: Erstens, wenn der Entscheid einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken kann ( Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG ), wobei der mögliche Nachteil nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes rechtlicher Natur sein muss, also auch durch einen für den Beschwerdeführer günstigen Endentscheid des Bundesgerichtes nicht mehr behoben werden könnte ( BGE 150 III 248 E. 1.2; 149 II 476 E. 1.2.1; 144 III 475 E. 1.2). Zweitens, wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde ( Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG ).

### **E. 2.2.2**

Nach dieser Rechtsprechung bildet die selbständige Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden aus prozessökonomischen Gründen eine Ausnahmebestimmung, die restriktiv auszulegen ist. Dies umso mehr, als die Parteien keiner Rechte verlustig gehen, wenn sie einen Zwischenentscheid nicht selbständig anfechten, können sie ihn doch mit dem Endentscheid anfechten, soweit er sich auf dessen Inhalt auswirkt ( Art. 93 Abs. 3 BGG ; BGE 150 III 248 E. 1.2 mit Hinweisen). Das Bundesgericht prüft nach freiem Ermessen, ob die Voraussetzung von Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG erfüllt ist. Auf eine Beschwerde ist von vornherein nicht einzutreten, wenn die beschwerdeführende Partei überhaupt nicht dartut, weshalb die Voraussetzung erfüllt sei und die Eintretensfrage schlechthin ignoriert. Wenn sie aber geltend macht, die Voraussetzung des Art. 93 Abs. 1 lit. b BGG sei erfüllt, ist zu differenzieren: Geht bereits aus dem angefochtenen Urteil oder der Natur der Sache hervor, dass ein bedeutender Aufwand an Zeit und Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren erforderlich sein wird, darf auf lange Ausführungen verzichtet werden. Andernfalls hat die beschwerdeführende Partei im Einzelnen darzutun,

welche Tatfragen offen sind und welche weitläufigen Beweiserhebungen in welchem zeitmässigen und kostenmässigen Umfang erforderlich sind. Zudem hat sie unter Aktenhinweis darzulegen, dass sie die betreffenden Beweise im kantonalen Verfahren bereits angerufen oder entsprechende Anträge in Aussicht gestellt hat ( BGE 133 IV 288 E. 3.2; 118 II 91 E. 1a; Urteile des Bundesgerichts 4A\_504/2024 vom 31. Oktober 2024 E. 1.1.2; 4A\_316/2024 vom 15. Juli 2024 E. 1.4).

### **E. 2.3**

Der angefochtene Entscheid schliesst das kantonale Verfahren nicht ab. In gewissen Punkten ist vielmehr eine Rückweisung an die erste Instanz erfolgt. Über die Gültigkeit der Kündigung und eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses kann aber unabhängig von einer allfälligen Herabsetzung des Mietzinses und den Forderungsansprüchen gegen die ehemalige Vermieterin entschieden werden. Insoweit ist ein anfechtbarer Teilentscheid gegeben. Soweit die Vorinstanz gewisse geltend gemachte Mängel bereits abschliessend beurteilt hat, liessen sich diese zwar unabhängig von den übrigen Mängeln beurteilen. Im Dispositiv hat die Vorinstanz aber weder über die Mängel, noch bezüglich der Mietzinsherabsetzung, noch in Bezug auf die Geldforderungen entschieden. Insoweit handelt es sich nicht um einen Teilentscheid (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4A\_72/2016 vom 17. Februar 2016 mit Hinweisen), sondern um einen Zwischenentscheid. Da in der Beschwerde nicht hinreichend dargelegt wird, inwiefern die Voraussetzungen für die Anfechtung eines Zwischenentscheides gegeben wären, ist insoweit nicht auf die Beschwerde einzutreten.

### **E. 2.4**

Nach Art. 99 Abs. 2 BGG sind neue Begehren vor Bundesgericht unzulässig. Das erstmals in der persönlichen Beschwerdereplik gestellte Begehren, der Beschwerdeführerin einen vorläufigen Schadenersatzbetrag von Fr. 36'000.-- (Akonto-Leistung) zuzusprechen bzw. auszurichten, wäre mithin unzulässig, soweit damit ein neuer Anspruch gegen die Beschwerdegegner oder das Bundesgericht geltend gemacht werden soll. Lediglich als Antrag auf eine Entschädigung für bei Einreichung der Beschwerde noch nicht angefallenen Aufwand für das Verfahren vor Bundesgericht könnte das Begehren zulässig sein. Mit Blick auf die mangelhafte Begründung und den Ausgang des Verfahrens braucht die Frage, ob das Begehren in diesem Sinne zu verstehen wäre, indessen nicht vertieft zu werden.

### **E. 3**

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen ( Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 142 III 364 E. 2.4; 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

#### **E. 3.1**

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdeschrift in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Soweit das Bundesgericht das Recht von Amtes wegen anwendet ( Art. 106 BGG ), ist zwar eine ausdrückliche Nennung bestimmter Gesetzesartikel nicht erforderlich, falls aus den Vorbringen hervorgeht, gegen welche Regeln des Bundesrechts die Vorinstanz verstossen haben soll. Unerlässlich ist aber, dass auf die Begründung des angefochtenen Urteils eingegangen und im Einzelnen dargetan wird, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll ( BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 140 III

86 E. 2, 115 E. 2).

### **E. 3.2**

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 143 IV 241 E. 2.3.1; 140 III 115 E. 2, 264 E. 2.3).

#### **E. 3.2.1**

Willkürlich ist ein Entscheid nach konstanter Rechtsprechung nicht schon dann, wenn eine andere Lösung ebenfalls vertretbar erscheint oder gar vorzuziehen wäre. Das Bundesgericht hebt einen kantonalen Entscheid wegen Willkür vielmehr nur auf, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Dabei genügt es nicht, wenn sich nur die Begründung des angefochtenen Entscheides als unhaltbar erweist. Eine Aufhebung rechtfertigt sich nur dann, wenn der Entscheid auch im Ergebnis verfassungswidrig ist ( BGE 146 IV 88 E. 1.3.1 ; 144 I 113 E. 7.1 ; 129 I 8 E. 2.1). Die Behebung des Mangels muss für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein können ( Art. 97 Abs. 1 BGG ).

#### **E. 3.2.2**

Die Sachverhaltsfeststellung bzw. Beweiswürdigung erweist sich als willkürlich ( Art. 9 BV ), wenn das Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt hat, wenn es ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder wenn es auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat. Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, belegt keine Willkür ( BGE 144 II 281 E. 3.6.2; 140 III 264 E. 2.3 mit Hinweisen).

#### **E. 3.2.3**

Für eine Kritik am festgestellten Sachverhalt gilt das strenge Rügeprinzip von Art. 106 Abs. 2 BGG ( BGE 140 III 264 E. 2.3). Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern die in E. 3.2 - E. 3.2.2 hiervoor genannten 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 mit Hinweisen). 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. 3.2.4**

Als höchstes Gericht der Schweiz ( Art. 188 Abs. 1 BV ) hat das Bundesgericht für die richtige und einheitliche Anwendung von Bundesrecht zu sorgen (Urteile des Bundesgerichts 4A\_175/2025 vom 27. November 2025 E. 1.4; 2C\_102/2023 vom 18. September 2024 E. 8.1.2 mit Hinweisen). Die Feststellung des Sachverhalts ist unter Vorbehalt des Willkürverbots ( Art. 9 BV ; E. 3.2 hiervor) Sache der kantonalen Gerichte (zit. Urteil 4A\_175/2025 E. 1.4). Das Bundesgericht ist keine letzte Appellationsinstanz, die von den Parteien mit vollkommenen Rechtsmitteln angerufen werden könnte (Urteil des Bundesgerichts 4A\_348/2024 vom 7. November 2024 E. 1.3; BGE 138 II 386 E. 6.3.4 mit Hinweis). Zur hinreichenden Begründung einer Sachverhaltsrüge genügt es daher nicht, dem Bundesgericht, ohne eine substantiierte Sachverhaltsrüge zu erheben, einfach eine eigene Version des Sachverhalts zu unterbreiten und das angefochtene Urteil als willkürlich oder offensichtlich unhaltbar zu bezeichnen. Es geht nicht an, in einer Beschwerde in Zivilsachen appellatorische Kritik an der Beweiswürdigung des kantonalen Gerichts zu üben und Ergänzungen bezüglich der tatsächlichen Feststellungen vorzunehmen, als ob dem Bundesgericht im Beschwerdeverfahren die freie Prüfung aller Tatfragen zukäme (BGE 140III 264 E. 2.3; 136 II 489 E. 2.8; je mit Hinweisen). Eine unzulässige appellatorische Kritik wird nicht dadurch zu einer hinreichend begründeten Sachverhaltsrüge, dass der Entscheid an deren Ende als offensichtlich unhaltbar bezeichnet wird. Vielmehr ist im Einzelnen darzulegen, dass und weshalb die im angefochtenen Entscheid enthaltene Beweiswürdigung unter gar keinen Umständen zutreffen kann (zit. Urteile 4A\_175/2025 E. 1.4; 4A\_348/2024 E. 1.3; Urteil 2F\_21/2017 vom 11. Juni 2018 E. 2.2.3; vgl. auch BGE 116 Ia 85 E. 2b; je mit Hinweisen).

### **E. 3.3**

Die in E. 3.1 f. hiervor genannten Begründungsanforderungen gelten auch für die Beschwerdeantwort, wenn darin Erwägungen der Vorinstanz beanstandet werden, die sich für die im kantonalen Verfahren obsiegende Partei ungünstig auswirken können ( BGE 140 III 115 E. 2; Urteile des Bundesgerichts 4A\_141/2022 vom 27. April 2023 E. 1.3; 4A\_125/2020 vom 10. Dezember 2020 E. 2.3 nicht publ. in: BGE 147 III 139 ; 4A\_438/2010 vom 15. November 2010 E. 1.2 in fine, nicht publ. in: BGE 136 III 545 ; Urteil 4A\_347/2009 vom 16. November 2009 E. 4.1 in fine, nicht publ. in: BGE 136 III 96 ).

### **E. 3.4**

Die dargelegten Begründungsanforderungen nach Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG sollen zu einer effizienten Justiz beitragen (Urteile des Bundesgerichts 4A\_446/2020 vom 8. März 2021 E. 1.3; 4A\_496/2019 vom 1. Februar 2021 E. 4.6.1; Botschaft vom 28. Februar 2001 zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, BBl 2001 4294 Ziff. 4.1.2.4 zu Art. 39 E-BGG).

#### **E. 3.4.1**

Dieser Zweck wird offensichtlich nicht erfüllt, wenn der Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin, statt deren Anliegen in die Beschwerde aufzunehmen oder ihr andernfalls zu erklären, weshalb entsprechende Vorbringen nicht erfolgversprechend wären, letzteres an das Bundesgericht delegiert. Das ist treuwidrig. Wenn die Beschwerdeführerin mit Wissen ihres Rechtsvertreters zusätzliche, weitschweifige Eingaben verfasst, die weitgehend Ausführungen enthalten, auf die das Bundesgericht mit Blick auf seine eingeschränkte Prüfungsbefugnis im Beschwerdeverfahren gar nicht

eingehen kann, ist er den ihm obliegenden Aufgaben nicht hinreichend nachgekommen. Was die nach Ablauf der Beschwerdefrist verfassten persönlichen Eingaben betrifft, ist sodann zu beachten, dass die beschwerdeführende Partei derartige Eingaben nicht dazu verwenden darf, ihre Beschwerde zu ergänzen oder zu verbessern (vgl. BGE 143 II 283 E. 1.2.3 ; 135 I 19 E. 2.2 ; 132 I 42 E. 3.3.4). Die Ausführungen sind nur zulässig, sofern innerhalb der Beschwerdefrist noch kein Anlass zu entsprechenden Vorbringen bestanden hatte.

#### **E. 3.4.2**

In der Sache scheint es in der fristgerechten persönlichen Eingabe zunächst darum zu gehen, dass die Beschwerdeführerin gemäss ihren Ausführungen am 10. Oktober 2025 ein umfassendes Ausstandsgesuch eingereicht hat. Danach hat sie das Berufungsurteil vom 30. September 2025 erhalten, das ihr erst am 5. November 2025 zugestellt worden sei, und zwar mit Versanddatum 28. Oktober 2025. Sie ist der Auffassung, ein Gericht, das bereits zum Zeitpunkt der Urteilsausfertigung - oder jedenfalls des Urteilsversandes - Gegenpartei eines laufenden Ausstandsgesuchs gewesen sei, könne nicht weiterhin in eigener Sache urteilen. Diese Rüge geht an der Sache vorbei: Der angefochtene Entscheid erging am 30. September 2025 und damit vor dem behaupteten Ausstandsgesuch. Nach Art. 318 Abs. 2 ZPO in der seit dem 1. Januar 2025 geltenden und auch auf in diesem Zeitpunkt bereits hängige Verfahren anwendbaren ( Art. 407f ZPO ) Fassung muss der Berufungsentscheid zwar nicht mehr zwingend mit schriftlicher Begründung eröffnet werden, sondern es ist auch die Übergabe des schriftlichen Dispositivs an die Parteien mit kurzer mündlicher Begründung oder eine zeitnahe Zustellung des Dispositivs denkbar (Art. 318 Abs. 2 i. V. m. Art. 239 Abs. 1 ZPO ). Dass die Vorinstanz von diesen Möglichkeiten (SPÜHLER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N. 9 zu Art. 318 ZPO ) keinen Gebrauch gemacht, sondern das Urteil schriftlich eröffnet hat, ist nachvollziehbar, da das Dispositiv auf die Erwägungen verweist und damit zum Verständnis eine Begründung voraussetzt. Das ändert nichts daran, dass für das Entscheiddatum massgebend ist, wann ein Entscheid gefällt und nicht, wann er versandt wurde. Mit Blick auf das Entscheiddatum konnte das danach gestellte Ausstandsgesuch nicht mehr berücksichtigt werden. Dasselbe gilt für eine angeblich am 19. November 2025 eingereichte Strafanzeige.

#### **E. 3.4.3**

Im Übrigen verkennt die Beschwerdeführerin, dass das Bundesgericht ausschliesslich zu beurteilen hat, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Das Bundesgericht ist nicht Aufsichtsbehörde der kantonalen Gerichte und kann nicht beliebige Vorgänge überprüfen wie beispielsweise solche im Zusammenhang mit ihrem behaupteten 30-jährigen Wohnsitz in einer Stockwerkeigentumswohnung in U.\_\_\_\_\_. Generell genügen bloss allgemeine Behauptungen, die sich nicht auf konkrete Vorgänge beziehen, nicht. Darauf ist nicht einzutreten. Auch Ausstandsgesuche, die sich darauf abstützen, dass eine Gerichtsperson nicht im Sinne der Beschwerdeführerin entschieden hat, genügen nicht, solange nicht konkret erhebliche Verfahrensfehler aufgezeigt werden. Daran ändert sich auch dann nichts, wenn die Beschwerdeführerin deswegen Anzeige erstattet hat, denn diese wäre, sofern sich keine entsprechenden Fehler aufzeigen lassen, ebenso missbräuchlich wie das Ausstandsbegehren. Entscheidend ist, ob objektiv Anlass zu einer Strafanzeige bestand.

#### **E. 3.4.4**

Soweit die Vorbringen der Beschwerdeführerin nachvollziehbar sind, scheint es ihr insbesondere darum zu gehen, dass die kantonalen Instanzen eine (lebensgefährliche) Vergiftung der Beschwerdeführerin nicht hinreichend abgeklärt beziehungsweise "vom Tisch gefegt" hätten. Die Vergiftung sei durch Lackdämpfe hervorgerufen worden, die bei Arbeiten an der Nachbarswohnung entstanden seien. Die Beschwerdeführerin will die Vergiftung mit Arztzeugnissen und der Aussage der behandelnden Ärztin belegt haben.

#### **E. 3.4.4.1**

Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde hat sich die Vorinstanz zu den von ihr im Zusammenhang mit der behaupteten Lackvergiftung angerufenen Beweisen in E. 6.23.1 des angefochtenen Entscheides gar nicht geäußert, sondern lediglich die Erwägungen der ersten Instanz zusammengefasst, genauso wie danach die von der Beschwerdeführerin vorgebrachten Einwände (E. 6.23.2). In E. 6.23.3 folgt dann die Einschätzung der Vorinstanz. In der Beschwerde selbst wird dargelegt, dass die Vorinstanz entscheidend darauf abgestellt hat, die Beschwerdeführerin habe "nie" bei der Vermieterin gerügt, dass die Bauarbeiten Lärm- und Geruchsemissionen verursacht hätten, welche die normale Nutzung der Mietsache verunmöglicht hätten. Dass die Bauarbeiten von der Vermieterin veranlasst worden seien, genüge nicht, um eine Mängelrüge zu ersetzen. Weil die Mängel "erstmalig in der Klage" vorgebracht worden seien, fehle es an einer rechtsgenügenden Rüge. Deshalb sei auf diesen Mangel nicht weiter einzugehen und ein Herabsetzungsanspruch falle ausser Betracht (E. 6.23.3). In der Beschwerde wird die Feststellung der fehlenden Mängelrüge zwar als willkürlich gerügt und mit Aktenhinweis auf die Klage gelten gemacht, darin sei behauptet worden, die Bauarbeiten seien von der Beschwerdeführerin zu Beginn gerügt worden. Im Übrigen ergebe sich aus den ärztlichen Berichten und der anwaltlichen Korrespondenz, dass die Beschwerdeführerin die gesundheitsschädlichen Lackdämpfe nicht nur medizinisch, sondern auch mietrechtlich thematisiert habe. Die Berufung verweise hierzu ausdrücklich auf eine "ärztliche Abmahnung über die Rechtsvertretung". Zum Beweis wird in der Beschwerde aber lediglich das Protokoll der Hauptverhandlung sowie die Klage- und Berufungsschrift jeweils samt Beilagen angeboten. Woraus sich aber ergeben sollte, dass die in der Klage und der Berufung aufgestellten Behauptungen zutreffen, wird damit nicht rechtsgenügend aufgezeigt. Die Beschwerdeführerin legt nicht rechtsgenügend dar, womit sie die behauptete "ärztliche Abmahnung über die Rechtsvertretung" an den angegebenen Stellen bewiesen haben will. Muss das Bundesgericht die Akten konsultieren, um festzustellen, was im kantonalen Verfahren vorgebracht wurde, ist die Beschwerde nicht hinreichend begründet (Urteil des Bundesgerichts 4A\_438/2023 vom 9. Januar 2024 E. 1.3.2 mit Hinweisen).

#### **E. 3.4.4.2**

Entscheidend ist aber, dass die Vorinstanz annahm, mangels rechtzeitiger Mängelrüge müsse die Frage, ob die Mängel bestehen, nicht weiter abgeklärt werden. Darauf geht die Beschwerdeführerin nicht ein und zeigt nicht auf, inwiefern diese Auffassung derart falsch wäre, dass daraus auf eine Voreingenommenheit geschlossen werden muss. Dass die Vorinstanz nicht allein gestützt auf Vorbringen der Beschwerdeführerin eine rechtzeitige Rüge für erwiesen erachtet hat, zeugt nicht von Befangenheit. Die Beschwerdebegründung geht am angefochtenen Entscheid vorbei.

#### **E. 3.4.5**

Dasselbe Muster zeigt sich beispielsweise auch, soweit die Beschwerdeführerin den Ausstand des Präsidenten der I. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts verlangt:

#### **E. 3.4.5.1**

In ihrer nachträglichen, nach Luzern geschickten Eingabe moniert sie beispielsweise mit Verweis auf das zit. Urteil 4A\_302/2025 eine "genehmigte KG-Vergiftungsopfer-Maulkorbbusse von Fr. 1'500.-- vom 11.9.2025". Sie führt aus, es gebe keine Strafbestimmungen für eine "Ausstandsgesuchs-Maulkorb-Busse", und sie beruft sich auf den Grundsatz "keine Strafe ohne Gesetz"-*"NULLA POENA SINA [sic] LEGE"*, wobei sie der Ansicht ist, es müsste *"SINA LEX"* heissen.

#### **E. 3.4.5.2**

Den Grundsatz, dass jede Zufügung einer Strafe ein Strafgesetz voraussetzt, fasste PAUL JOHANN ANSELM VON FEUERBACH in seinem Lehrbuch des gemeinen in Deutschland geltenden peinlichen Rechts, Gießen 1801, S. 20 § 24, in der lateinischen Formel *"Nulla poena sine lege"* zusammen (die lateinische Präposition *"sine"* verlangt den Ablativ, weshalb *"lex"* [Nominativ] nicht korrekt wäre). Im Strafrecht gilt das Legalitätsprinzip. Eine Strafe oder Massnahme darf nur wegen einer Tat verhängt werden, die das Gesetz ausdrücklich unter Strafe stellt ( Art. 1 StGB ; Art. 7 Ziff. 1 EMRK ). Das Legalitätsprinzip verbietet, über den Sinn, wie er dem Gesetz bei richtiger Auslegung zukommt, hinauszugehen, also neue Straftatbestände zu schaffen oder bestehende derart zu erweitern, dass die Auslegung durch den Sinn des Gesetzes nicht mehr gedeckt wird. Das Bestimmtheitsgebot (*"nulla poena sine lege certa"*) als Teilgehalt des Legalitätsprinzips verlangt eine hinreichend genaue Umschreibung der Straftatbestände. Das Gesetz muss so präzise formuliert sein, dass der Bürger sein Verhalten danach richten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen kann ( BGE 151 IV 228 E. 9.3.1 mit Hinweisen).

#### **E. 3.4.5.3**

Die Beschwerdeführerin begründet ihr Ausstandsgesuch sinngemäss damit, um ihr einen Maulkorb zu verpassen, sei ihr gegenüber mit Billigung des Präsidenten der I. zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts eine fundamentale strafrechtliche Garantie verletzt worden. Gemäss dem zit. Urteil 4A\_302/2025 E. 1 ging es indessen um ein Gesuch um Erlass von Gerichtskosten in der Höhe von Fr. 1'500.--. Die gegen den ursprünglichen Kostenentscheid der zweiten Abteilung des Obergerichts erhobene Beschwerde hatte die Dritte Abteilung des Obergerichts mit Entscheid vom 18. Dezember 2024 abgewiesen, soweit sie darauf eingetreten war. Dieser Entscheid ist gemäss dem im Verfahren 4A\_302/2025 angefochtenen Entscheid unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Es ging mithin einerseits nicht um eine Strafe, sondern um Gerichtskosten, für deren Erhebung überdies eine gesetzliche Grundlage ( Art. 105 ff. ZPO ) besteht. Selbst wenn die Kostenaufgabe aber zu Unrecht erfolgt wäre, hätte das Bundesgericht dies im zit. Urteil 4A\_302/2025 nicht überprüfen können, da die Beschwerdeführerin den Kostenentscheid gar nicht an das Bundesgericht weitergezogen hatte, sondern vielmehr in Rechtskraft erwachsen liess. Nur das Gesuch um Erlass der Gerichtskosten bildete Gegenstand des zit. Urteils 4A\_302/2025.

#### **E. 3.5**

Die Beschwerdeführerin erhebt schwere Vorwürfe, wie ihre Vergiftung "werde vom Tisch gefegt" und sie solle aus ihrer Wohnung ausgewiesen werden, damit die Vergiftung nicht

bewiesen werden könne, oder der Grundsatz keine Strafe ohne Gesetz sei verletzt worden. Mit den ergangenen Entscheiden setzt sie sich aber nicht auseinander. Darauf ist nicht einzutreten. Wenn sie sich einem Auszug aus der Wohnung mit Blick auf den möglichen Verlust von Beweismitteln widersetzt, lässt dies zudem die Missbräuchlichkeit ihrer Argumentation erkennen: Sie hätte seit Erhalt der Kündigung mehr als genug Zeit gehabt, allenfalls gefährdete Beweise gerichtlich sichern zu lassen. Dass sie dies beantragt hätte, zeigt sie nicht auf, ganz abgesehen davon, dass sie nicht auf das Argument eingeht, mangels rechtzeitiger Rüge könnte sie aus einem allfälligen Mangel nichts ableiten. Sollten die Behauptungen der Beschwerdeführerin zutreffen, ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Beweissicherung nicht bereits während den behaupteten sechsmonatigen Immissionen erfolgt ist, so dass gegebenenfalls weitere Immissionen hätten untersagt werden können. Auf die persönlichen Eingaben der Beschwerdeführerin ist insgesamt nicht einzutreten. Sie sind missbräuchlich und nicht hinreichend begründet.

#### **E. 4**

In der Sache ist im Wesentlichen strittig, ob die Kündigung als Reaktion auf einen Konflikt zwischen der Beschwerdeführerin und anderen Mitmietern erfolgte, wie die Vorinstanz annahm, oder ob die Kündigung missbräuchlich als Reaktion darauf erfolgte, dass die Beschwerdeführerin Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hatte, während der Konflikt als Kündigungsgrund vorgeschoben wurde.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdegegner sind der Ansicht, die Frage brauche gar nicht behandelt zu werden. Die ordentliche Kündigung sei auf Ende November 2020 ausgesprochen worden. Das Gesetz sehe vor, dass Mietverhältnisse bei missbräuchlichen Kündigungen maximal vier Jahre erstreckt werden könnten. Diese Frist sei bereits vor mehr als einem Jahr abgelaufen. Damit sei die Frage, ob die Kündigung missbräuchlich gewesen sei, gar nicht mehr von Relevanz, da inzwischen mehr als die maximale Dauer der Erstreckung abgelaufen sei. Damit fehle es ganz grundsätzlich an einer Legitimation zur Anfechtung der Rechtmässigkeit der Kündigung. Ein Rechtsschutzinteresse an der Überprüfung der Frage, ob die Kündigung missbräuchlich gewesen sei, vermöge die Mieterin nicht mehr geltend zu machen.

#### **E. 4.1.1**

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung eines befristeten oder unbefristeten Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre. Nach Art. 272b Abs. 1 OR kann das Mietverhältnis für Wohnräume um höchstens vier Jahre erstreckt werden. Im Rahmen der Höchstdauer können eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden.

#### **E. 4.1.2**

Die Beschwerdegegner verkennen (worauf auch die Beschwerdeführerin in der Beschwerdereplik hinweist), dass die maximale Erstreckungsdauer bei einer gültigen Kündigung vier Jahre beträgt. Damit ist zwar die Frage der Erstreckung gegenstandslos geworden, weil die Beschwerdeführerin bei Gültigkeit der Kündigung keine mehr verlangen könnte. Sollte sich diese aber als missbräuchlich und damit ungültig erweisen, wäre die Beschwerdeführerin auf eine Erstreckung nicht angewiesen, sondern könnte gestützt auf den nicht gültig gekündigten Vertrag weiter im Mietobjekt verbleiben.

## **E. 4.2**

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine zu kündigen ( Art. 266a Abs. 1 OR ). Einzige Schranke bildet der Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst ( Art. 271 Abs. 1 OR ). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche ist nur im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272 OR relevant ( BGE 151 III 481 E. 3.1 mit Hinweisen).

### **E. 4.2.1**

Zur Beurteilung der Missbräuchlichkeit einer ordentlichen Kündigung ist der wirkliche Kündigungsgrund entscheidend. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung der Kündigung führt nicht automatisch zu deren Treuwidrigkeit, kann allerdings ein Indiz dafür sein, dass kein schützenswertes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht oder der angegebene Kündigungsgrund bloss vorgeschoben ist ( BGE 151 III 481 E. 3.2 mit Hinweisen).

### **E. 4.2.2**

Für die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung muss sich das Gericht in den Zeitpunkt versetzen, in dem die Kündigung ausgesprochen wurde. Umstände, die sich erst nach diesem Zeitpunkt ereignen, können eine ursprünglich zulässige Kündigung nicht im Nachhinein zu einer missbräuchlichen machen. Allerdings erlauben derartige Umstände bisweilen Rückschlüsse auf die Absichten der Vermieterschaft im Kündigungszeitpunkt. Fällt der Grund, aus dem die Kündigung ausgesprochen wurde, in der Folge dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich treuwidrig ( BGE 151 III 481 E. 3.3 mit Hinweisen).

### **E. 4.2.3**

Es obliegt dem Empfänger zu beweisen, dass die Kündigung ohne schützenswerten Grund oder aus einem verpönten Grund erfolgte. Die kündigende Partei hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; sie hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds vorhandenen, notwendigen Unterlagen vorzulegen ( BGE 151 III 481 E. 3.4 mit Hinweisen).

### **E. 4.2.4**

Diese Regeln gelten auch, soweit behauptet wird, die Kündigung sei erfolgt, weil nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis ( Art. 271a Abs. 1 lit. a OR ) geltend gemacht wurden ( BGE 138 III 59 E. 2.1 und 2.2.1; Urteil des Bundesgerichts 4A\_269/2015 vom 2. November 2015 E. 3.1).

## **E. 4.3**

Nach der Vorinstanz ist unbestritten, dass Konflikte zwischen der Beschwerdeführerin und vier Mitmietern geherrscht hätten. Diese vier Neuzuzüger hätten alle in demselben Block wie die Beschwerdeführerin gewohnt (insgesamt sechs Mietparteien). Für nicht massgebend erachtete die Vorinstanz die von der Beschwerdeführerin geforderte (und erhaltene) Mietzinsherabsetzung von Fr. 23.-- (mit Blick auf das Mass) sowie die von der

Beschwerdeführerin geltend gemachten Mängel, zumal ein Grossteil zeitlich weit vor der ausgesprochenen Kündigung liege. Hätte die Vermieterin aufgrund dieser Mängel kündigen wollen, so hätte sie dazu mehr als ein halbes Jahr Zeit gehabt. Dies habe sie nicht getan, weshalb diese Mängel beziehungsweise deren Geltendmachung nicht kausal für die Kündigung seien. Einzig drei Mängel seien unmittelbar vor oder nach der Kündigung geltend gemacht worden, wovon zwei im Zusammenhang mit dem Dauerkonflikt zwischen den Mietern stünden. Entscheidend für die Kündigung seien die Konflikte zwischen den Mietparteien gewesen. Insbesondere die vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin verfassten Abmahnungen an die "Neumieter" erachtete die Vorinstanz als massgebend. Diese Abmahnungen seien ungewöhnlich. Ob, wie die Beschwerdeführerin vortrage, frühere Beanstandungen bei der Verwaltung nichts gebracht hätten, sei unerheblich. Eingeschriebene Anwaltsbriefe an Mitmietende seien dem Mietverhältnis abträglich. Mit dem bestehenden Konflikt zwischen den Mietparteien reichten diese Abmahnungen aus, um das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin beenden zu dürfen.

#### **E. 4.4**

Welches der Grund der Kündigung war, betrifft die tatsächlichen Verhältnisse und damit die Beweiswürdigung, die das Bundesgericht nur unter dem Blickwinkel der Willkür im Rahmen einer hinreichend begründeten Sachverhaltsrüge prüfen kann. Den diesbezüglichen Begründungsanforderungen (vgl. E. 3.2 hiervor) genügen die erhobenen Rügen nicht. Die Beschwerde beschränkt sich im Wesentlichen darauf darzulegen, wie die Umstände in den Augen der Beschwerdeführerin zu würdigen gewesen wären. Sodann wird die Beweiswürdigung der Vorinstanz als willkürlich bezeichnet, weil sie von diesem Ergebnis abweicht. Das ist unzulässige appellatorische Kritik. Zur hinreichenden Begründung einer Willkürüge ist es notwendig, im Einzelnen auf die vorinstanzliche Begründung einzugehen und aufzuzeigen, weshalb die Beweiswürdigung auch im Ergebnis auf gar keinen Fall zutreffen kann.

##### **E. 4.4.1**

Die Beschwerdeführerin rügt, sie habe eine massive Konfliktsituation bestritten. Es habe weder ein "Dauerkonflikt" noch ein "massiver" Konflikt bestanden, sondern eine kleine Gruppe Neuzuzüger habe sich koordiniert und zeitlich abgestimmt mit unzutreffenden Vorwürfen an die Verwaltung gewandt, nachdem sie zuvor von der Beschwerdeführerin wegen eigener Störungen abgemahnt worden seien. Sämtliche Schreiben der Mitmieter datieren kurz nach der Abmahnung vom 29. Juli 2020, mit dem sie die Neuzuzüger zur Unterlassung ihres nicht nachvollziehbaren Verhaltens aufgefordert habe. Die zeitliche Dichte und die Gleichförmigkeit dieser Schreiben liessen keinen Raum für die Annahme voneinander unabhängiger, spontaner Beschwerden. Selbst gemäss der ersten Instanz erwecke das eine Schreiben den Eindruck, dass aktiv seitens der ehemaligen Vermieterin oder deren Verwaltung zusätzliche Gründe erfragt worden seien, um die Kündigung mit weiteren Schilderungen zu untermauern. Die Annahme, die in den Schreiben erkennbare "Resignation" könne sich "nicht innert Tagen bilden", beruhe auf einer psychologisierenden Spekulation ohne objektive Grundlage. Es hätten sich auch nicht vier von fünf Mietparteien bei der Verwaltung beschwert, sondern angeblich vier von insgesamt elf Mietparteien, exklusive der Beschwerdeführerin als zwölfte Partei. Langjährige weitere sieben Mitbewohner in der direkten Miet-Nachbarschaft hätten hingegen keine Beschwerden erhoben. Die Vorinstanz habe die Ursache des angenommenen Konflikts nicht abgeklärt, sondern für irrelevant erklärt, und nicht berücksichtigt, dass sich die angeblich "massive"

Konfliktsituation in der tatsächlichen Entwicklung nicht niedergeschlagen habe. Mit Ausnahme einer Neuzuzüger-Mietpartei, deren Auszug bereits unabhängig vom Verfahren geplant gewesen sei, hätten sämtliche Beteiligten bis heute, unverändert in der Liegenschaft gelebt. Falle aber der von der Vorinstanz konstruierte "massive Konflikt" weg, verbleibe als objektiv hervortretendes Ereignis die zeitlich enge Abfolge von Mängelrügen, Abmahnungen und anschliessender Kündigung. Genau für Konstellationen dieser Art statuieren Art. 271a Abs. 1 lit. a OR die Vermutung der Missbräuchlichkeit.

#### **E. 4.4.2**

Die Beschwerdeführerin interpretiert die Umstände in ihrem Sinne, zeigt mit ihren Vorbringen aber keine Willkür auf: Sie stellt nicht in Abrede, dass sie ihre Mitmieter über einen Anwalt abgemahnt hat. Dieser Punkt war für die Vorinstanz zentral. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin selbst sprechen dafür, dass es sich um einen massiven oder länger andauernden Konflikt handelte. Andernfalls wäre umso unverständlicher und unangebrachter, wenn sie per Anwalt mit ihren Mitmietern verkehrt. Die Feststellung der Vorinstanz zur Anzahl der sich im Konflikt befindlichen Parteien bezieht sich gemäss dem klaren Wortlaut auf den von der Beschwerdeführerin bewohnten Block. Dass diese nicht mit der Anzahl Gesamtmietler übereinstimmt, belegt keine Willkür. Wenn für die Vorinstanz die Konflikte im selben Block massgebend sind, und nicht allenfalls fehlende Konflikte mit Mietparteien, die nicht im selben Block wohnen, ist das nicht willkürlich. Selbst wenn man annehmen wollte, die Beanstandungen der Mitmieter seien nicht unabhängig voneinander erfolgt und von der damaligen Vermieterin durch Nachfragen veranlasst worden, erschliesst sich nicht, weshalb die Mitmieter falsche Anschuldigungen erheben sollten, wenn kein erheblicher Konflikt zwischen den Mietparteien bestand. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin selbst deuten auf einen jedenfalls nicht vernachlässigbaren Konflikt hin, insoweit ist auch nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz den Konflikt als unstreitig bezeichnet.

#### **E. 4.4.3**

Für eine ordentliche Kündigung wird nicht verlangt, dass eine Weiterführung des Mietverhältnisses unzumutbar wäre, und spielt keine entscheidende Rolle, wer dafür verantwortlich war, dass ein Konflikt entstanden ist (zumindest, sofern nicht die Vermieterin selbst durch vertragswidriges Verhalten dafür verantwortlich ist, aber darum ging es der Vorinstanz nicht, sondern um die Verantwortung zwischen den Mitmietern). Im Rahmen der ordentlichen Kündigung darf ein Vermieter auch die Art der Bewältigung eines allfälligen Konflikts in Betracht ziehen. Es sind zwei Möglichkeiten denkbar: Entweder bestand ein Konflikt, der den Beizug eines Anwalts rechtfertigen würde (etwa weil sich andere Mittel zur Beilegung bereits als untauglich erwiesen hatten), dann ist die Feststellung der Vorinstanz zum Bestehen eines massiven Konflikts im Ergebnis nicht willkürlich. Oder die Beschwerdeführerin hat ohne massiven Konflikt und damit ohne begründeten Anlass über einen Anwalt mit ihren Mitmietern kommuniziert. Dann wären die von ihrem Anwalt verfassten Abmahnungen in der Tat sehr ungewöhnlich und die diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz umso zutreffender. Willkür in der Beweiswürdigung lässt sich so nicht aufzeigen. Wenn für die Vorinstanz insbesondere die vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin verfassten Abmahnungen an die "Neumietler" massgebend waren, dann müsste eine hinreichend begründete Willkür an diesem Punkt ansetzen.

#### **E. 4.4.4**

An der Sache vorbei geht die Rüge, die vorinstanzliche Zuschreibung der Verantwortlichkeit an die Beschwerdeführerin sei offensichtlich unrichtig. Die Beschwerdeführerin selbst zitiert die Vorinstanz wonach "nicht entscheidend" sei, wer den Konflikt verursacht habe. Die Vorinstanz hat nicht angenommen, die Beschwerdeführerin sei für den Konflikt verantwortlich, sondern die Kündigung selbst dann für zulässig erachtet, falls dies nicht der Fall gewesen sein sollte. Nicht nachvollziehbar ist, weshalb reaktiv auf die Abmahnung wenige Tage vor der Kündigung erfolgte Schreiben schon aus zeitlichen Gründen nicht Grundlage eines angeblich "vorgelagerten" Konflikts sein könnten. Unter dem Gesichtspunkt der Logik kann ein Schreiben - gleich, aus welchem Anlass es verfasst wurde - sämtliche Geschehnisse vor der Abfassung betreffen. Dies ist eine Frage des Inhalts und hat mit dem Zeitpunkt nichts zu tun. Erfolgte ein Schreiben kurz vor oder gar nach der Kündigung, kann es zwar nicht selbst Anlass für einen vorbestehenden Konflikt gewesen sein. Inhaltlich kann es sich aber ohne Weiteres zur Situation lange vor der Kündigung äussern und damit für die Frage, ob vor der Kündigung ein Konflikt bestanden hat, gewürdigt werden. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin sind nicht nachvollziehbar. Sie gehen auf den entscheidenden Punkt (den Inhalt der Schreiben) nicht rechtsgenügend ein.

#### **E. 4.4.5**

Soweit die Beschwerdeführerin in der Kündigung die Reaktion auf ihre erneute Mängelrügen sieht, beruft sie sich unter anderem auf die zahlreichen Mängel, die sie seit Beginn des Mietverhältnisses gerügt hat. Die Beschwerdegegnerin 3 habe aufgrund der Mindestlaufzeit des Mietvertrages bis Januar 2020 nicht kündigen können und die erste Möglichkeit nach dem Ablauf der vereinbarten Mindestmietdauer zu nutzen versucht, um die Kündigung auszusprechen. Mit diesem Vorbringen setzt sich die Beschwerdeführerin, ohne sich rechtsgenügend damit auseinanderzusetzen, in Widerspruch zur Feststellung der Vorinstanz, die damalige Vermieterin hätte mehr als ein halbes Jahr Zeit gehabt, wenn sie aufgrund dieser Mängel hätte kündigen wollen. Die Beschwerdeführerin argumentiert ohne Rücksicht auf den angefochtenen Entscheid und damit appellatorisch und unzulässig.

#### **E. 4.4.6**

Soweit die zeitnah zur Kündigung gerügten Mängel dagegen im Wesentlichen die Konfliktsituation mit den neuen Mietern betrafen, besteht insoweit dieselbe zeitliche Nähe und ist es nicht offensichtlich unhaltbar, den Anlass der Kündigung in der Konfliktsituation zu sehen und nicht in der Geltendmachung der Mängel. Dass Mängel geltend gemacht wurden, hatte bis anhin nicht zu einer Kündigung geführt. Willkür ist nicht rechtsgenügend dargetan. Gibt es einen Zusammenhang zwischen einem Teil der Mängel und der Konfliktsituation, besteht insoweit zwar auch ein Zusammenhang zwischen diesen und der Kündigung. Wenn die Vorinstanz insbesondere die vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin verfassten Abmahnungen an die "Neumieter" als massgebend für die Kündigung erachtete, besteht offensichtlich ein Zusammenhang damit. Daher vermag die Beschwerdeführerin auch mit ihrem Einwand keine Willkür aufzuzeigen, die Beschwerdegegnerin 3 habe auf die Frage, ob die Kündigung irgendetwas mit den geltend gemachten Mängeln zu tun gehabt habe, geantwortet: "Es hat sich einfach aufgestockt und irgendwann sind meine Nerven auch nur noch blank gelegen." Missbräuchlich wäre die Kündigung, wenn sie erfolgt wäre, weil die Beschwerdeführerin die Beseitigung der von ihr beanstandeten Missstände verlangt hat. Soweit die damalige Vermieterin dagegen aus den

Beschwerden der Mitmieter sowie der Art, wie die Beschwerdeführerin das behauptete Fehlverhalten gegenüber diesen gerügt hat (nämlich durch eingeschriebene Briefe ihres Anwalts), schliessen konnte, es bestehe ein Konflikt, und sich deshalb zur Kündigung veranlasst sah, sprach sie diese nicht aus, weil die Beschwerdeführerin berechnete Ansprüche geltend gemacht hatte, sondern zur Beendigung des Konflikts. Auch hier vermag die Beschwerdeführerin in tatsächlicher Hinsicht keine Willkür in der Beweiswürdigung aufzuzeigen oder eine sonstige Rechtsverletzung. Soweit sie geltend macht, im Schreiben vom 29. Juli 2020 habe sie sich krankheitsbedingt anwaltlich an die Neuzuzüger gewandt, zeigt sie nicht rechtsgenügend auf, dass dies aus den Schreiben hervorgeht und nach Treu und Glauben von den Empfängern als Grund für das Einschalten des Anwalts erkannt werden musste. Auch insoweit ist keine Willkür dargetan.

#### **E. 4.4.7**

Dass in zeitlicher Nähe zur Kündigung eine (in den Augen der Vorinstanz unwesentliche) Mietzinsherabsetzung gewährt wurde, spielt vor diesem Hintergrund keine Rolle. Denn weder das geltend machen von Ansprüchen noch die Gewährung einer Mietzinsherabsetzung lassen eine ordentliche Kündigung, die infolge eines tatsächlich bestehenden Konflikts zwischen Mietparteien erfolgte, als missbräuchlich erscheinen. Der Vorwurf, die Vorinstanz lege Art. 271a Abs. 1 lit. a OR bundesrechtswidrig aus, indem sie die gesetzliche Vermutung faktisch leerlaufen lasse, geht an der Sache vorbei. Die Vorinstanz ist willkürfrei zur Überzeugung gelangt, der bestehende Konflikt sei Grund der Kündigung gewesen und nicht die geltend gemachten Mängel.

#### **E. 4.5**

Die mit Blick auf den Konflikt ausgesprochene ordentliche Kündigung ist keine Sanktion für ein Fehlverhalten. Darum spielt keine Rolle, ob der Beschwerdeführerin ein solches vorgeworfen werden kann und musste auch keine Abmahnung erfolgen. Die Vorinstanz wertete die anwaltliche Abmahnung zusammen mit den Schreiben der Mitmieter vielmehr als Anzeichen für einen Konflikt von einer Dauer und Schwere, die eine ordentliche Kündigung nicht als missbräuchlich erscheinen lassen. Der Vorwurf einer selektiven Würdigung der Beweismittel fällt auf die Beschwerdeführerin zurück: Sie blendet aus, dass ihr eigenes Einschalten eines Anwalts zur Kommunikation mit ihren Mitmietern entweder auf einen Konflikt von einer gewissen Schwere oder aber auf eine unverhältnismässige Reaktion der Beschwerdeführerin selbst schliessen lässt. Es ist nicht die Vorinstanz, die auf zentrale Argumente der Beschwerdeführerin nicht eingeht, sondern die Beschwerdeführerin, die an ihren Vorbringen festhält, ohne auf die Begründung des angefochtenen Entscheids hinreichend einzugehen.

#### **E. 4.6**

Die Beschwerdeführerin hatte geltend gemacht, die Ausweisung innert 30 Tagen nach Rechtskraft des Urteils wäre unverhältnismässig aufgrund der gesundheitlichen Probleme und belastender Therapien sowie des angespannten Wohnungsmarkts.

##### **E. 4.6.1**

Die Vorinstanz kam zum Schluss, selbst wenn die Behauptungen zuträfen, sei bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen, dass die Beschwerdeführerin bereits mehr als die maximale Erstreckungsdauer in der Wohnung verblieben sei. Zumindest seit dem für sie negativen Entscheid der Erstinstanz wäre es an ihr gelegen, sich nach einer neuen Wohnung umzuschauen. Sie habe nach abgewiesener Mieterstreckung keinen Anspruch darauf,

weiterhin eine Maisonettewohnung mit Seesicht mieten zu können. Zudem scheine sie nicht ortsgebunden zu sein. Unabhängig davon, wer von den damaligen Mietern noch im Wohnblock wohne, hätten die Vermieter ein überwiegendes Interesse, dass das Mietverhältnis mit der Mieterin nicht durch eine grosszügigere Räumungsfrist (als diese 30 Tage) verlängert werde. Auch die Androhung von Art. 292 StGB sei in diesem Fall angemessen.

#### **E. 4.6.2**

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz stelle nicht fest, welche konkreten Interessen die Vermieterseite überhaupt geltend gemacht habe. Ebenso wenig setzte sie sich mit den unbestrittenen und aktenkundigen gesundheitlichen Belastungen auseinander, die gemäss vorinstanzlich nicht beachtetten ärztlichen Attesten mutmasslich durch giftige Lackarbeiten ausgelöst worden seien.

#### **E. 4.6.3**

Wenn der Gesetzgeber eine Höchstdauer der Erstreckung vorsieht, dann liegt dem schon eine Interessenabwägung zu Grunde. Der Vermieter muss darüber hinaus kein besonderes Interesse nachweisen. Es ist die Beschwerdeführerin, die besondere Gründe dartzustellen müsste, weshalb ihr ein weiterer Verbleib im Mietobjekt zu gestatten ist, obwohl ihr gültig gekündigt wurde und sie infolge Zeitablaufs jedenfalls keinen Anspruch (mehr) auf Erstreckung hat. Was die Beschwerdeführerin vorbringt sind nicht neue, sondern gleichbleibende Probleme. Für diese hätte sie seit dem erstinstanzlichen Entscheid nach Abhilfe suchen können. Sollte sie aus gesundheitlichen Gründen nicht zur Wohnungssuche fähig sein (was mit Blick auf ihre persönlichen, umfangreichen Eingaben an das Gericht kaum glaubhaft erscheint), hätte sie jemand anders damit beauftragen können. Kommt dem Wohnort für die Weiterführung der Behandlung Bedeutung zu, hätte sie in der Nähe nach einer neuen Wohnung suchen lassen können. Sie weist aber die Feststellung, sie scheine nicht ortsgebunden zu sein, nicht rechtsgenügend als willkürlich aus. Der Einwand, die Kündigung erfolge, um Beweise für die behauptete Vergiftung zu beseitigen, ist nicht nachvollziehbar: Sind von einem Auszug gefährdete Beweismittel zu sichern, wäre eine vorsorgliche Beweisführung anzustreben gewesen ( Art. 158 ZPO ), nicht ein Verbleib in der (allenfalls immer noch belasteten) Wohnung über die maximale Erstreckungsdauer hinaus.

#### **E. 4.6.4**

Der Ansicht der Beschwerdeführerin, die Androhung einer strafrechtlichen Sanktion sei nur zulässig, wenn mildere Mittel ausgeschöpft oder untauglich seien, kann nicht gefolgt werden: Zwar muss die Massnahme verhältnismässig sein. Insoweit spielt eine Rolle, ob andere Massnahmen zur Verfügung stehen. Müssten aber vorab alle milderen Massnahmen ausgeschöpft werden, könnte die Strafandrohung ihren Zweck, den fristgemässen Auszug zu erreichen, nicht erfüllen, da erst nach Ablauf der Frist überhaupt Strafe angedroht werden dürfte. Die Beschwerdeführerin zeigt keine Unverhältnismässigkeit auf, sondern trachtet danach, das Verfahren weiter hinauszuzögern. Es trifft nicht zu, dass die Vorinstanz nicht auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin eingegangen ist. Die Vorinstanz hat die behaupteten gesundheitlichen Probleme erwähnt, aber für unerheblich erachtet. Damit war der Entscheid hinreichend begründet, um sachgerecht angefochten zu werden (vgl. zu diesem Erfordernis: BGE 142 III 433 E. 4.3.2; 141 III 28 E. 3.2.4). Es genügt darzulegen, inwiefern die gesundheitlichen Probleme dem Verlassen der Wohnung entgegenstehen.

Allerdings reicht die weitere Behandlungsbedürftigkeit dazu nicht aus, da diesem Anliegen auch bei der Suche nach einem Ersatz hätte Rechnung getragen werden können.

#### **E. 5**

Insgesamt ist die Beweiswürdigung zum Kündigungsgrund im Ergebnis nicht offensichtlich unhaltbar. Eine aus diesem Grund ausgesprochene Kündigung ist nicht missbräuchlich. In Bezug auf die Mängel ist auf die Beschwerde mangels tauglichen Anfechtungsobjekts nicht einzutreten. Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit mit Blick auf das Anfechtungsobjekt und die appellatorische Kritik überhaupt darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig.

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