

BGer 4A_99/2025 vom 26. Februar 2025

Bundesgericht, 2025-02-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_99_2025

FR: TF 4A_99/2025 du 26 février 2025

IT: TF 4A_99/2025 del 26 febbraio 2025

Erwägungen

E. 1

Am 25. September 2010 schlossen C. _____ (im Folgenden: Beschwerdegegner) als Vermieter und A. _____ sowie B. _____ (Beschwerdeführer) als Mieter einen Mietvertrag über das Stöckli an der U. _____ matt in V. _____. Der Beschwerdegegner kündigte am 19. Mai 2022 das Mietverhältnis betreffend Haus/Stöckli und Ausstellungsraum Maschinenhalle infolge Zahlungsverzugs mit je separatem amtlichem Formular per 30. Juni 2022.

Mit Klage vom 14. September 2022 beantragten die Beschwerdeführer vor Bezirksgericht Willisau, es sei festzustellen, dass die Kündigung/en vom 19. Mai 2022 nichtig sei/en; eventualiter sei/en die Kündigung/en aufzuheben. Das Bezirksgericht wies die Klage mit Urteil vom 3. Juni 2024 ab. Es hielt fest, die Kündigung sei gültig erfolgt und das Mietverhältnis per 30. Juni 2022 beendet worden.

Eine von den Beschwerdeführern dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht Luzern mit Urteil vom 14. Januar 2025 ab, soweit es darauf eintrat, und bestätigte das Urteil vom 3. Juni 2024.

Die Beschwerdeführer erhoben dagegen mit Eingabe vom 21. Februar 2025 beim Bundesgericht Beschwerde.

Auf die Einholung von Vernehmlassungen zur Beschwerde wurde verzichtet.

E. 2.1

Beschwerden an das Bundesgericht sind hinreichend zu begründen, ansonsten darauf nicht eingetreten werden kann. Dazu muss in der Beschwerdeschrift unter Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids dargelegt werden, inwiefern dieser Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG ; BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2). Eine allfällige Verletzung von Grundrechten wird vom Bundesgericht nicht von Amtes wegen geprüft, sondern nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG).

Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG , dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Rechtsverletzung liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im vorinstanzlichen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

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). Das Bundesgericht kann die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, mithin willkürlich, ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Art. 105 Abs. 2 BGG) und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG).

Die Partei, welche die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (sog. Sachverhaltsrügen; 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). 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).

E. 3.1

Die Vorinstanz kam in einlässlichen Erwägungen zum Schluss, das Bezirksgericht habe zu Recht befunden, dass keine Gründe für die Nichtigkeit der Kündigung vorlägen. Insbesondere sei dem Bezirksgericht keine unrichtige Sachverhaltsfeststellung oder falsche Rechtsanwendung vorzuwerfen, wenn es zum Schluss gekommen sei, die beiden Beschwerdeführer und nicht die D._____ GmbH seien auch Mieter der Maschinenhalle und die Kündigungsandrohungen vom 7. April 2022 wie auch die Kündigungen vom 19. Mai 2022 seien somit an die richtigen Vertragsparteien gerichtet gewesen. Den diesbezüglichen schlüssigen Erwägungen des Bezirksgerichts setzten die Beschwerdeführer, soweit sie sich in ihrer Berufung damit überhaupt befassen, nichts Stichhaltiges entgegen. Dasselbe gelte, soweit das Bezirksgericht zum Schluss gekommen sei, dass im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung ein Ausstand für Mieten August und September 2021 von Fr. 5'000.-- bestanden habe, womit ein Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR gegeben sei, und dass eine von den Beschwerdeführern abgegebene Erklärung, den Rückstand mit geltend gemachten Gegenforderungen zu verrechnen, nicht innerhalb der 30-tägigen Zahlungsfrist nach den Kündigungsandrohungen und damit offensichtlich verspätet abgegeben worden sei. Das Bezirksgericht habe zu Recht festgestellt, dass die Kündigung vom 19. Mai 2022 gültig erfolgt und das Mietverhältnis per 30. Juni 2022 beendet worden sei.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer gehen offensichtlich nicht rechtsgenügend auf die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz ein und legen nicht hinreichend dar, welche Rechte die Vorinstanz inwiefern verletzt haben soll, indem sie gestützt darauf ihre Berufung abwies, soweit darauf überhaupt einzutreten war.

So stellen sie ihrer Beschwerdebegründung eine lange eigene Sachverhaltsdarstellung voran, in der sie die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz unter Bezugnahme auf eingereichte Belege nach Belieben ergänzen. Anschliessend bringen sie vor, die Vorinstanz

habe im angefochtenen Urteil diesem Sachverhalt "trotz der mehrmaligen Ausführungen der Beschwerdeführer" und ohne der "Beweisführung und den tatsächlichen Gegebenheiten" Aufmerksamkeit zu schenken nicht Rechnung getragen; die Vorinstanz habe "willkürlich nur auf die angeblich fehlenden Mietzinse und die Beurteilung des Mietverhältnisses in Bezug auf das Stöckli und die Maschinenhalle ein Urteil gefällt" bzw. sich ausschliesslich mit der Frage befasst, ob Mietzinszahlungen eingegangen seien und wer Mieter der jeweiligen Mietobjekte sei. Damit erheben die Beschwerdeführer offensichtlich keine hinreichend substantiierten Sachverhaltsrügen im vorstehend (Erwägung 2.2) umschriebenen Sinn, die es dem Bundesgericht gegebenenfalls erlauben könnten, die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz zu korrigieren oder zu ergänzen. Die entsprechenden Vorbringen zum Sachverhalt können daher vom Bundesgericht nicht berücksichtigt werden.

Ebensowenig können die Vorbringen der Beschwerdeführer berücksichtigt werden, wenn sie gestützt auf den von ihnen unzulässigerweise ergänzten Sachverhalt darauf beharren, dass ein Verrechnungsanspruch seit Mietbeginn existiert habe und auch nachvollziehbar sei, zumal sie damit nicht auf die entscheidende Erwägung der Vorinstanz eingehen, dass eine Verrechnungserklärung jedenfalls verspätet erfolgt sei.

Zusammenfassend ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, da sie offensichtlich nicht rechtsgenügend begründet ist (Art. 108 Abs. 1 lit. b BGG).

E. 4

Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG).

Der Beschwerdegegner hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihm aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

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