

# GR\_GERICHTE ZK2 2019 24 vom 7. Februar 2020

GR Gerichte, 2020-02-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_ZK2\\_2019\\_24](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2019_24)

FR: GR\_GERICHTE ZK2 2019 24 du 7 février 2020

IT: GR\_GERICHTE ZK2 2019 24 del 7 febbraio 2020

## Regeste

Kündigungsanfechtung und Erstreckung Mietverhältnis | Berufung OR Miete

## Erwägungen

### E. 23

/ 37 und zu fotografieren. Die Parteien hielten sich gegenseitig Ruhestörungen vor. Die Berufungskläger monierten lautes Musikhören und Telefonieren von D.\_\_\_\_\_. Letztere beanstandete die Schreie des Berufungsklägers 2. Ausserdem herrschte Streit wegen der Beheizung der Verbindungsflure, des Zuschlagens von Türen, des Offenlassens der Türen und Fenstern, des Brennenlassens von Lichtern so- wie der Nutzung der gemeinsamen Waschmaschine, welche sich in der Küche der Berufungskläger befand. Die Berufungskläger brachten ihre Beanstandungen ge- genüber D.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 2. Februar 2016 zum Ausdruck. Dieses Schreiben offenbart, dass der Hausfrieden wenige Wochen nach Einzug der Beru- fungskläger nachhaltig gestört war. Befremdlich erscheint denn auch, dass die Berufungskläger bereits zu diesem Zeitpunkt die schriftliche der mündlichen Kommunikation vorzogen, D.\_\_\_\_\_ zu schriftlichen Unterlassungserklärungen auf- forderten und bei Zuwiderhandlungen strafrechtliche Folgen androhten (vorin- stanzliches act. II./8). Dies erweckt den Eindruck, dass die Berufungskläger von Anfang an wenig Bereitschaft zu einem konstruktiven Umgang mit der Mitmieterin zeigten. Mit der Vorinstanz ist anzumerken, dass D.\_\_\_\_\_ und ihre Söhne das Mietobjekt seit Juli 2014 bewohnen und es mit den Vormietern der Berufungsklä- ger zu keinerlei Problemen gekommen ist. Die Vorinstanz stellte jedenfalls zutref- fend fest, dass das Verhalten im Alltag gemäss Schilderungen beider Mietparteien nach wenigen Wochen geprägt war durch Beleidigungen, Beschimpfungen, Pro- vokationen und Drohungen, welche mutmasslich gegenseitig erfolgten. Darüber hinaus warfen sich die Mietparteien sogar gegenseitig Tätlichkeiten vor. Die lau- fenden Konflikte bildeten denn auch nach Auffassung des Berufungsklägers 2 den Ausschlag für die Kündigung (vorinstanzliches act. VII./3, S. 5, Frage 9). Dass der Berufungsbeklagte die untragbare Situation mitverschuldet hätte, ist nicht ersicht- lich. Im Gegenteil wies die Vorinstanz zu Recht daraufhin, dass sich der Beru- fungsbeklagte mit der Versetzung der Waschmaschine aus der Küche der Beru- fungskläger in den Vorraum um eine Entlastung des Konflikts bemühte. Im Üabri- gen war auch das Verhältnis der Berufungskläger zum Berufungsbeklagten innert Kürze geprägt von Unstimmigkeiten. Zudem bestanden offensichtlich Kommunika- tionsprobleme zwischen Vermieter- und Mieterschaft (vgl. zum Ganzen act. B.1, E. 4e/cc f.; vorinstanzliche act. I./7, Rz. 4; II./8; III./19; VII./2 bis 6 und VIII./8). 7.6.2. In Zusammenhang mit den Streitigkeiten der Mietparteien hielt die Vor- instanz zudem folgende Ereignisse fest: Am 30. März 2016 erstattete H.\_\_\_\_\_ bei der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (fortan KESB) Mittelbünden/Moesa eine Gefährdungsmeldung bezüglich des Berufungsklägers 2 wegen

Verdachts auf sexuelle Gewalt zum Nachteil eines Minderjährigen. Am 11. Mai 2016 erstattete L.\_\_\_\_\_, ebenfalls eine Gefährdungsmeldung. Als Folge der ersten Gefähr-

#### **E. 24**

/ 37 dungsmeldung kam es am 10. April 2016 zu einem unangemeldeten Hausbesuch der Kantonspolizei bei den Berufungsklägern. Der Polizeieinsatz diente der Überprüfung und Feststellung der Identität und namentlich des Alters des Berufungsklägers 2 (vorinstanzliches act. II./7). Die Berufungskläger stellten sich vor Vorinstanz auf den Standpunkt, es bestehe eine Verbindung zwischen D.\_\_\_\_\_ und H.\_\_\_\_\_, was D.\_\_\_\_\_ zu Unrecht bestreite (vorinstanzliches act. I./14 und VII./5). Zur Rolle von D.\_\_\_\_\_ hinsichtlich den Gefährdungsmeldungen erwog die Vorinstanz, dass sich D.\_\_\_\_\_, soweit aus den Akten ersichtlich, zunächst an die Kantonspolizei gewandt habe und erst später Kontakt mit der KESB aufgenommen habe. Dies sei jedoch vorliegend nicht weiter relevant, zumal die Meldungen an die KESB und Kantonspolizei sowie die Abklärungen der KESB nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden würden (act. B.1, E. 4e/cc). Diesen Erwägungen halten die Berufungskläger mit Berufung entgegen, die Abklärungen der KESB seien für die Zumutbarkeit der Berufungskläger als Mieter sehr wohl von Relevanz. Diese Abklärungen würden aufzeigen, dass D.\_\_\_\_\_ keine – wie von der Vorinstanz angenommen – umgängliche und nicht streitsüchtige Nachbarin sei. Die Vorgänge im Zusammenhang mit der Gefährdungsmeldung würden die Unglaubwürdigkeit von D.\_\_\_\_\_ und ihre gegen die Berufungskläger angezettelte Hetze aufzeigen. Die Vorinstanz habe diese Vorgänge fast überhaupt nicht und nur zu Ungunsten der Berufungskläger berücksichtigt (act. A.1, Rz. 23). Die Berufungskläger übersehen, dass die Vorinstanz eine gewisse Mitverantwortung von D.\_\_\_\_\_ am spannungsbelasteten Mietverhältnis berücksichtigte und in ihre Interessensabwägung mit einbezog (act. B.1, E. 4e). Die Behauptung der Berufungskläger, es handle sich um eine Hetze gegen die Berufungskläger, findet in den Akten aber keine Stütze. Auch die Abklärungen der KESB Linth und Mittelbünden/Moesa belegen dies nicht (vorinstanzliches act. II./7). Die Äusserung von N.\_\_\_\_\_ (Mitglied KESB Mittelbünden) betreffend die Gefährdungsmeldung von H.\_\_\_\_\_ ("[...] Er habe eher das Gefühl, es handle sich um ein Kesseltreiben in einer Kleinstberggemeinde gegen den Lebensstil von zwei Männern." [vorinstanzliches act. II./7, S. 1]), ist lediglich eine im Rahmen einer Telefonnotiz festgehaltene Vermutung. Allerdings ist den Berufungsklägern insoweit zuzustimmen, dass ihnen der Polizeieinsatz vom 10. April 2016 nicht angelastet werden kann. Es ist zwar verständlich, dass dem Berufungsbeklagten der Polizeibesuch in seinem Hause unangenehm war, insbesondere in einem Bergdorf wie O.1\_\_\_\_\_, das nur rund 50 Einwohner zählt. In Nachachtung des Ergebnisses des Abklärungsverfahrens der KESB Mittelbünden/Moesa geht es jedoch nicht an, in diesem Vorfall eine

#### **E. 25**

/ 37 Vertragsverletzung der Berufungskläger als Mieter zu erblicken. Im Übrigen teilt die erkennende Kammer die Auffassung der Vorinstanz, dass die Ereignisse in Zusammenhang mit den Gefährdungsmeldungen nicht zur Entscheidungsfindung beitragen. Die Akten der KESB und der Polizeieinsatz verdeutlichen einzig das Ausmass des Konflikts sowie die mangelnde Bereitschaft beider Mietparteien zu einer einvernehmlichen Beilegung der Differenzen (vorinstanzliches act. II./7). 7.6.3. Des Weiteren rügen die Berufungskläger, die Vorinstanz habe die Zeugenvernehmungen von H.\_\_\_\_\_, Gabriella Hunziker-Elsensohn [recte: Bieber] (Leitung KESB Mittelbünden/Moesa), N.\_\_\_\_\_ (Mitglied KESB

Mittelbünden/Moesa) und L.\_\_\_\_\_ (Vater von B.\_\_\_\_\_) zu Unrecht abgelehnt. Diese Zeugen hätten aufzeigen können, dass die Aussagen von D.\_\_\_\_\_ in ihrer Zeugeneinvernahme verhänglich und nicht korrekt gewesen seien und dass D.\_\_\_\_\_ an Dritte falsche Informationen über die Berufungskläger verbreitet haben müsse (act. A.1, Rz. 25). Grundsätzlich hat jede Partei Anspruch auf Abnahme eines form- und fristgerecht angebotenen tauglichen Beweismittels (Art. 152 ZPO). Den Berufungsbeklagten stand der Gegenbeweis zur Unzumutbarkeit der Fortführung des Mietverhältnisses offen (Art. 8 ZGB; vorinstanzliches act. IV./1). Die Berufungskläger beantragten mit Eingabe vom 20. November 2018 die Einvernahmen der obgenannten Zeugen. Die Zeugeneinvernahme von L.\_\_\_\_\_ lehnte die Vorinstanz mit Verfügung vom 27. November 2018 ab. Demgegenüber stellte sie die Vorladung der übrigen Zeugen zur anberaumten Hauptverhandlung in Aussicht (vorinstanzliche act. I./14 und 15). Mit Eingabe vom 4. Dezember 2018 ersuchten die Berufungskläger die Vorinstanz, anstelle von L.\_\_\_\_\_ N.\_\_\_\_\_ als Zeugin vorzuladen. Diesem Antrag kam die Vorinstanz nach. Die Zustellung der Vorladung an N.\_\_\_\_\_ scheiterte indes an einer gültigen Adresse (vorinstanzliche act. VIII./16, 18 und 23). Im Rahmen der Hauptverhandlung vom 13. Dezember 2018 verzichtete die Vorinstanz auf die Einvernahmen der weiteren Zeugen (vorinstanzliches act. VII./1, S. 2 ff.). Dies ist ein zulässiges Vorgehen und stellt keine Verletzung des Rechts auf Beweis dar, sofern eine antizipierte Beweiswürdigung gerechtfertigt ist (zur antizipierten Beweiswürdigung statt vieler Jürgen Brönnimann, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Band II, Art. 150–352 ZPO, Art. 400–406 ZPO, Bern 2012, N 55 ff. zu Art. 152 ZPO mit weiteren Hinweisen). Die Berufungskläger unterliessen es, mit der Berufung einen klaren Antrag in Bezug auf diese Zeugen zu stellen. Die blosser Rüge am Verzicht auf die Einvernahmen der Zeugen durch die Vorinstanz genügt hierfür nicht. Wie eingangs dargelegt, hat die Berufung klare Anträge zu enthalten und zwar vorzugsweise in den

## **E. 26**

/ 37 Berufungsanträgen selbst und nicht nur in der Begründung, ansonsten ist darauf nicht einzutreten (vgl. vorstehend E. 2.2; Peter Reetz/Stefanie Theiler, a.a.O., N 34 zu Art. 311 ZPO). Was die Zeugeneinvernahme von L.\_\_\_\_\_ anbelangt, lässt sich dem Protokoll der Hauptverhandlung entnehmen, dass die Berufungskläger weder ihren entsprechenden Antrag auf Zeugenbefragung von L.\_\_\_\_\_ oder N.\_\_\_\_\_ erneuerten noch sich ausdrücklich gegen den Abschluss des Beweisverfahrens zur Wehr setzten (vorinstanzliche act. VII./1 und VII./5). Die Berufungskläger verzichteten mithin stillschweigend auf die Abnahme dieses Beweises. Ebenso kann es die Berufungsinstanz gestützt auf den im Zivilprozessrecht geltenden Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 52 ZPO) ablehnen, einen von einer Partei vor erster Instanz regulär offerierten Beweis zuzulassen, auf dessen Abnahme diese in der Folge verzichtete, indem sie namentlich nicht gegen den Abschluss des Beweisverfahrens opponierte (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.2. = Pra 102 Nr. 4 mit weiteren Hinweisen; Urteil der II. Zivilkammer des Kantonsgerichts von Graubünden ZK2 15 14 vom 24. April 2017 E. 3.c; Benedikt Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich 2013, Rz. 1178, S. 505). Daran ändert auch die eingeschränkte Untersuchungsmaxime nichts, tragen doch die Parteien auch unter der Geltung Letzterer die Verantwortung für die Beibringung des Tatsachenfundaments (BGE 141 III 569 E. 2.3.1 = Pra 105 Nr. 99 mit Hinweisen unter anderem auf die Botschaft zur ZPO vom

## **E. 28**

/ 37 7.7. Das Bild, das sich der erkennenden Kammer letztlich ergibt, ist dasjenige eines untragbaren Mietverhältnisses. Die Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen stellen wiederholte Vertragsverletzungen dar. Sie erweisen sich als störend und überschreiten insgesamt die Grenzen des Akzeptablen. In Abweichung von der Vorinstanz erscheint für die erkennende Kammer zwar fraglich, ob die Immissionen für sich genommen bereits wichtige Gründe im Sinne von Art. 266g OR darzustellen vermöchten. In Kombination mit dem heftigen Zerwürfnis der Mietparteien sowie den Differenzen zwischen Mieter- und Vermieterschaft wiegt das Verhalten der Berufungskläger aber derart schwer, dass dem Berufungsbeklagten objektiv und subjektiv eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar war. Im Ergebnis lagen im Kündigungszeitpunkt wichtige Gründe für eine Kündigung im Sinne von Art. 266g Abs. 1 OR vor. Trotz des pendenten Schlichtungsverfahrens erweist sich die Kündigung somit in zeitlicher Hinsicht als nicht missbräuchlich, da ein Durchbrechungsgrund im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. e OR vorliegt. 8.1. Die Berufungskläger fochten die Kündigung auch infolge Rache Kündigung sowie gestützt auf die Generalklausel in Art. 271 Abs. 1 OR als missbräuchlich an. Die Treuwidrigkeit der Kündigung sehen die Berufungskläger in der Geltendmachung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis sowie den Vorbehalten des Berufungsbeklagten gegenüber der Erwerbsuntätigkeit, der Invalidität, der christlich-missionarischen Tätigkeit und allgemein dem Lebensstil der Berufungskläger. In der Berufung halten die Berufungskläger an diesem Standpunkt fest. Sie monieren, die Vorinstanz habe diese Vorbringen nicht berücksichtigt (act. A.1, Rz. 10, 28 und 30 mit Hinweis auf vorinstanzliches act. I./1, S. 4). 8.2. Die Vorinstanz legte die rechtlichen Grundlagen sowie die Voraussetzungen der Anfechtbarkeit einer Kündigung wegen Treuwidrigkeit zutreffend dar. Zur Frage, ob die Kündigung sich im Sinne des Grundtatbestands von Art. 271 Abs. 1 OR als missbräuchlich erweisen könnte, äusserte sie sich lediglich sinngemäss. Eine Kündigung aus wichtigen Gründen infolge schwerwiegender Pflichtverletzung sowie zwecks Wiederherstellung des Hausfriedens gelte als legitim und verstosse nicht gegen Treu und Glauben (vgl. act. B.1, E. b/bb). 8.3. Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Allgemein gilt, dass eine Kündigung treuwidrig ist, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird (statt vieler BGE 120 II 31 E. 4a; 120 II 105 E. 3a; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 4C.267/2002 vom 18. November 2002 E. 2.2). Auch eine wegen wichtigen Gründen ausgesprochene Kündigung kann missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR sein. Allerdings bedarf es hierzu be-

## **E. 29**

/ 37 sonderer Umstände. Die Missbräuchlichkeit einer Kündigung aus wichtigen Gründen kann sich dabei selbstverständlich nicht auf die Existenz bzw. Nichtexistenz der Kündigungsberechtigung der kündigenden Partei beziehen. Sie setzt diese eben gerade voraus und beschränkt sich folglich auf den Bereich der Lauterkeit der Kündigungsausübung, der Lauterkeit allenfalls mit der Kündigung verbundener Motive bzw. mit der Kündigung verfolgter (weiterer) Zwecke (vgl. Peter Higi, a.a.O., N 71 f. zu Art. 266g OR mit weiteren Hinweisen). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgt ist. Der Kündigende hat indessen redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen und alle für die Beurteilung des angegebenen Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 135 III 112 E. 4.1 mit weiteren Hinweisen). In diesem Sinn hat die kündigende Partei den Kündigungsgrund we-

glaubhaft zu machen. Die Zulässigkeit der Kündigung ist im Zeitpunkt zu beurteilen, in dem sie ausgesprochen wird (Urteil des Bundesgerichts 4A\_525/2009 vom 15. März 2010 E. 10.1 und 10.5 mit weiteren Hinweisen). 8.4.1. Wie eingangs erwähnt, schienen der Inhalt des Schlichtungsgesuches bzw. insbesondere die Forderung nach einem neuen Kühlschrank den Berufungskläger verärgert zu haben. Überdies mag die Kündigungsbegründung etwas rüde anmuten (vorstehend E. 6.7.1). Die Behauptung der Berufungskläger, die Kündigung sei aus Rache aufgrund des Schlichtungsgesuches erfolgt, überzeugt jedoch bereits mit Blick auf die E-Mail vom 18. Mai 2016 nicht. Zu diesem Zeitpunkt hatte der Berufungsbeklagte bereits Kenntnis von der Anrufung der Schlichtungsbehörde, sah einem Verfahren aber gelassen entgegen. Wenngleich nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass die Anrufung der Schlichtungsbehörde den Berufungsbeklagten (zusätzlich) gegen die Berufungskläger aufgebracht haben sollte und sich mit dem Verhalten der Berufungskläger eine günstige Gelegenheit geboten haben sollte, das Mietverhältnis mit Mietern zu beenden, die ein Schlichtungsverfahren einleiteten, so lässt dies allein nicht auf eine Rache- oder auf andere Weise missbräuchliche Kündigung schliessen. Wo mehrere Kündigungsgründe zu beurteilen sind, ist die Kündigung denn auch im Prinzip gültig, wenn einer der Gründe sich nicht als treuwidrig erweist (Urteile des Bundesgerichts 4A\_155/2009 vom 27. Januar 2010 E. 6.2.1; 4A\_143/2008 vom 26. Januar 2009 E. 6.1; 4C.365/2006 vom 16. Januar 2007 E. 3.2). Der Berufungsbeklagte war zur Kündigung aus wichtigen Gründen berechtigt (vorstehend E. 7). Selbst wenn die vorliegende Kündigung auch vom Gedanken getragen gewesen wäre, die von den Berufungsklägern eingeleitete Anrufung der Schlichtungsbehörde zu sanktionieren,

### **E. 30**

/ 37 würde dies – angesichts der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses – die Gültigkeit der Kündigung nicht in Frage stellen. Jeder vernünftige loyale Vermieter hätte das Mietverhältnis unter den gegebenen Bedingungen aufgelöst. Folglich ist ein Kausalzusammenhang zwischen den von den Berufungsklägern geltend gemachten Ansprüchen aus dem Mietverhältnis und der Kündigung zu verneinen. 8.4.2. Des Weiteren machen die Berufungskläger geltend, die Kündigung sei wegen Eigenschaften, die in ihrer Person liegen, ausgesprochen worden. Der Berufungsbeklagte habe sich stark an der Invalidität der Berufungskläger und deren christlich-missionarischen Tätigkeit gestört. Diese Tatsachen hätten den Berufungsbeklagten offensichtlich mit zur Kündigung bewogen (act. A.1, Rz. 10. Sie stützen sich dabei insbesondere auf die E-Mail vom 18. Mai 2016 (vorinstanzliches act. II./1). Kündigungen sind anfechtbar, wenn sie ausgesprochen werden wegen einer Eigenschaft des Mieters, die in keinem Zusammenhang mit dem Mietverhältnis steht, wie beispielsweise Religion, Geschlecht, Nationalität, Rasse oder Mitgliedschaft in einem Interessenverband. Einschränkend gilt hier allerdings, dass persönliche Eigenschaften dann zu einem legitimen Kündigungsgrund Anlass geben können, wenn sie zu einer Vertragsverletzung führen oder den Hausfrieden stören (Raoul Futterlieb, a.a.O., N 45 zu Art. 271 OR). Inwiefern sich der Berufungsbeklagte nebst den wichtigen Gründen von diskriminierenden Kündigungsmotiven leiten liess, ist nicht ersichtlich. Gewisse Bemerkungen des Berufungsbeklagten in seiner E-Mail vom 18. Mai 2016, wie dass er im Gegensatz zu den Berufungsklägern erwerbstätig sei, waren unnötig und vielleicht sogar verletzend. Dennoch reichen sie nicht aus, diskriminierende Kündigungsmotive zu belegen. Darüber hinaus war dem Berufungsbeklagten bei Abschluss des Mietvertrages beispielsweise die Gehbehinderung des Berufungsklägers 1 bekannt. Der Berufungsbeklagte hätte die Berufungskläger kaum als Mieter akzeptiert,

wenn auf seiner Seite diesbezüglich diskriminierende Vorbehalte bestanden hätten. 8.5. In objektiver Würdigung aller Umstände ergibt sich, dass weder die von den Berufungsklägern mit Schlichtungsgesuch vom 17. Mai 2016 geltend gemachten Ansprüche noch diskriminierende Vorbehalte des Berufungsbeklagten gegenüber den Berufungsklägern die (Haupt)Gründe für die Kündigung waren. Vielmehr waren das störende Verhalten der Berufungskläger seit Beginn des Mietverhältnisses, die wiederholten Vertragsverletzungen sowie die heftigen Streitigkeiten im Hause das Hauptmotiv für die Kündigung. Der Berufungsbeklagte sprach die Kündigung somit nicht ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse aus. Eine missbräuchliche Rachekündigung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. d

### **E. 31**

/ 37 OR oder eine missbräuchliche diskriminierende Kündigung im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR liegt nicht vor. 9. Nach dem Gesagten bleibt die Erstreckung des Mietverhältnisses zu prüfen. Ein Erstreckungsausschlussgrund liegt nicht vor (vgl. Art. 272a OR). 9.1. Der Mieter kann die Erstreckung eines 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 (Art. 272 Abs. 1 OR). Als Härte fallen Umstände in Betracht, die es dem Mieter oder seiner Familie verunmöglichen, in der bis zur Vertragsbeendigung verbleibenden Zeit ein Ersatzobjekt zu beschaffen. Die unangenehmen Konsequenzen, die mit einem Domizilwechsel an sich schon verbunden sind, reichen dafür nicht aus, da eine gültige Kündigung den Wechsel über kurz oder lang unausweichlich macht (Roger Weber, a.a.O., N 3 zu Art. 272 OR). 9.2. Wie soeben erwähnt, darf die Härte für die Mieter durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sein (Art. 272 Abs. 1 OR). Als Vermieterinteresse an einer vertragskonformen Mietbeendigung kommt in erster Linie der Kündigungsgrund in Betracht. Relevant ist sodann grundsätzlich jedes Interesse des Vermieters (Roger Weber, a.a.O., N 5 zu Art. 272 OR). 9.3. Zwischen den Interessen ist eine Abwägung nach allen im konkreten Fall massgebenden Kriterien im Sinne eines Billigkeitsentscheides gemäss Art. 4 ZGB vorzunehmen (Roger Weber, a.a.O., N 6 zu Art. 272 OR). Bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu. Zentral ist, dass es sich nicht von sachfremden Überlegungen leiten lässt, wesentliche Elemente ausser Acht lässt oder Schlussfolgerungen zieht, die zu einem Ermessensmissbrauch führen (BGE 125 III 226 E. 4b; Urteile des Bundesgerichts 4A\_421/2017 vom 27. September 2017 E. 5.2 und 4C.343/2004 vom 22. Dezember 2004 E. 4.1 = MRA 3/05 S. 124 ff.). Anzumerken ist, dass der Katalog von "insbesondere" zu berücksichtigenden Aspekten bei der Interessenabwägung im Sinne von Art. 272 Abs. 2 OR im Berufungsverfahren nicht unmittelbar von Bedeutung ist. Denn angesichts der Beanstandungslast (Art. 311 Abs. 1 ZPO) geht es nicht darum, dass ein Gericht im Berufungsverfahren frei prüft, ob eine Erstreckung angemessen ist und gegebenenfalls wie lange diese dauern soll. Zu prüfen ist der angefochtene Entscheid über die Erstreckung im Wesentlichen vor dem Hintergrund der Beanstandungen sowie auf Angemessenheit (vgl. auch vorstehend E. 2.3 f.).

### **E. 32**

/ 37 9.4. Die Vorinstanz berücksichtigte als erschwerend für die Suche nach einem Ersatzobjekt, dass beide Berufungskläger gesundheitlich beeinträchtigt seien. Der Berufungskläger 1 sei gehbehindert; der Berufungskläger 2 leide unter psychischen Problemen und befinde sich in ambulanter Behandlung. Ebenfalls erschwert werde die

Wohnungssuche durch die finanziellen Verhältnisse der Berufungskläger. Sie hätten im Jahr 2016 Sozialhilfe sowie eine bescheidene IV-Rente bzw. im Zeitpunkt des Entscheids eine IV-Rente und Ergänzungsleistungen bezogen, was ihnen lediglich den Bezug einer kostengünstigen Wohnung erlaube. Solche Wohnungen seien eher auf dem Land, wo ein kleineres Wohnungsangebot bestehe, zu finden. Die Vorinstanz bejahte somit das Vorliegen von Härtegründen, welche eine Erstreckung rechtfertigen. Alsdann erwog die Vorinstanz, bis zur Kündigung habe das Mietverhältnis lediglich etwa vier Monate gedauert. Die Berufungskläger hätten aufgrund der langen Verfahrensdauer bis anhin im Mietobjekt verbleiben können. Ihnen werde somit nicht ein zweimaliger Umzug innert kurzer Zeit zugemutet. Die Kündigung liege bereits rund zweieinhalb Jahre zurück. Nach dem Erhalt der Kündigung wären die Berufungskläger grundsätzlich verpflichtet gewesen, sich nach einem Ersatzobjekt umzusehen. Dies hätten auch die Berufungskläger anerkannt, indem sie vorgebracht hätten, sich bereits nach einer Alternative umgeschaut zu haben. Des Weiteren hätten die Berufungskläger die Kündigung mit ihrem Verhalten, namentlich übermässigen Immissionen, ausgelöst, was die Erstreckungsdauer beeinträchtigt. Letztere sei demnach kurz zu bemessen. Konkret erachtete die Vorinstanz eine Dauer von rund sechs Monaten ab Mitteilung des Entscheids unter Berücksichtigung der gegenläufigen Interessen der Parteien als angemessen und erstreckte das Mietverhältnis bis zum 30. September 2019 (act. B.1, E. 5c).

9.5. Mit der Berufung beantragen die Berufungskläger eventualiter eine angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses. Die Wohnungssuche der Berufungskläger werde durch die starke Gehbehinderung des Berufungsklägers 1 und die psychische Erkrankung des Berufungsklägers 2 stark erschwert. Aufgrund ihrer Erkrankungen seien sie erwerbsunfähig und sozial bedürftig. Zudem könne der Berufungskläger 2 infolge seiner psychischen Beeinträchtigung nur in ruhigen Umgebungen leben; es sei für seinen Gesundheitszustand sehr wichtig, dass eine Gartennutzung zur Verrichtung von Gartenarbeit als therapeutische Tätigkeit möglich sei. Der Berufungskläger 1 sei des Weiteren aufgrund seiner Gehbehinderung auf einen ebenerdigen Hauszugang angewiesen, damit er mit seinem Behindertenfahrrad die Mietsache betreten und verlassen könne. Die Suchbemühungen der Berufungskläger für eine geeignete Wohnung seien im Gange, bisher seien sie aber erfolglos geblieben. Unter diesen Umständen erscheine eine Erstreckung

### **E. 33**

/ 37 von mindestens einem Jahr seit Mitteilung des Entscheids als angemessen (act. A.1, Rz. 29).

9.6. Mit ihren Vorbringen setzen die Berufungskläger den Erwägungen der Vorinstanz lediglich ihre eigene, bereits vorinstanzlich dargelegte Auffassung zur Erstreckung entgegen, ohne auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid einzugehen. Aus der Berufung geht nicht hervor, was am vorinstanzlichen Entscheid falsch sein soll. Die Berufungskläger verkennen, dass die Berufung führende Partei im Einzelnen aufzuzeigen hat, welche vorinstanzlichen Erwägungen angefochten werden, und sich sowohl argumentativ mit den entsprechenden Erwägungen auseinandersetzen als auch deren Fehlerhaftigkeit aufzeigen sollte (vorstehend E. 2.3 f.). Damit kommen sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach und ihre Berufung bleibt entsprechend unbegründet. Auf den Eventualantrag ist folglich nicht einzutreten. Daran ändert auch die erstinstanzlich zur Anwendung gelangende eingeschränkte Untersuchungsmaxime (vorstehend E. 2.3 f.) oder die gemäss Art. 273 Abs. 5 OR geltende Offizialmaxime nichts. Die Rechtsmittelinstanz prüft die Erstreckung des Mietverhältnisses von Amtes wegen entweder selbst oder weist dies zur Prüfung an die Erstinstanz zurück, wenn sie entgegen der ersten Instanz von der Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrags ausgeht (Urteile des

Bundesgerichts 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, publiziert 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 braucht die erkennende Kammer als Rechtsmittelinstanz den erstinstanzlichen Erstreckungsentscheid nicht von Amtes wegen zu prüfen (Urteil des Bundesgerichts 4A\_488/2018 vom 20. Februar 2019 E. 6.2). 9.7. Der Vollständigkeit halber bleibt anzumerken, dass der Entscheid der Vorinstanz auch bei erfolgter Prüfung nicht zu beanstanden wäre. Die Vorinstanz befasste sich einlässlich und zutreffend mit den vorhandenen Härtegründen. Bei der Festlegung der Erstreckungsdauer gewichtete sie sodann nachvollziehbar und legitim die Vermieterinteressen. Insbesondere berücksichtigte sie zu Recht, dass die Kündigung aufgrund des störenden Verhaltens der Berufungskläger erfolgte. Eine Erstreckungsdauer von lediglich sechs Monaten scheint zwar selbst mit Rücksicht auf die Kündigungsgründe eher knapp bemessen. Die den Berufungsklägern seit Erhalt der Kündigung bis zum Ablauf der Erstreckung zur Verfügung gestandene Suchfrist von drei Jahren und vier Monaten erweist sich hingegen als angemessen, zumal die Berufungskläger seit Oktober 2019 durch das pendente

#### **E. 34**

/ 37 Verfahren überdies in den Genuss einer sog. kalten Erstreckung kommen. Denn der Mieter darf nach Erhalt der Kündigung nicht untätig bleiben, sondern muss sich ernsthaft um Ersatzraum bemühen. Dessen waren sich auch die Berufungskläger im Klaren. Die Anforderungen an die Suchbemühungen sind grundsätzlich zu relativieren, wenn gute Gründe zur Annahme bestehen, die Kündigung sei ungültig (vgl. Urteil des Bundesgerichts 4C.155/2003 vom 3. November 2003 E. 4.1). Ob dies der Fall war, kann offenbleiben. Die Vorinstanz wertete allfällige mangelhafte Suchbemühungen nämlich nicht zu Ungunsten der Berufungskläger. Zu betonen ist aber, dass die Berufungskläger spätestens nach dem abschlägigen erstinstanzlichen Entscheid Mitte März 2019 nicht mehr im Vertrauen darauf, vor zweiter Instanz einen gegenteiligen Entscheid zu erwirken, mit ihren Suchbemühungen zuwarten durften. Allein ab Mitteilung des Entscheids der Vorinstanz bis dato standen den Berufungsklägern somit rund zehn Monate für intensive Suchbemühungen zur Verfügung. Dass sich die Suche nach einem geeigneten Ersatzobjekt für die Berufungskläger nicht einfach gestaltet, ist nicht von der Hand zu weisen. Erstinstanzlich war demnach auch diesbezüglich von einer Härtesituation auszugehen. Zwischenzeitlich wird dieser Härtegrund allerdings durch die späten Suchbemühungen entscheidend relativiert. So wiesen die Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren keinerlei Suchbemühungen nach. Die entsprechende Eingabe betreffend Suchbemühungen im Berufungsverfahren erfolgte verspätet (vgl. act. D.8 und D.9; vorstehend E. 3.2). Darüber hinaus erscheint fraglich, ob ihr Misserfolg bei der Suche nach einem Ersatzobjekt nicht in erster Linie auf zu hohe Ansprüche zurückzuführen ist (vgl. act. A.1, Rz. 29). Die Berufungskläger machen zudem nicht geltend, dass ihr Gesundheitszustand sie derart in den Suchbemühungen einschränke, dass die nunmehr seit der Kündigung vergangenen dreidreiviertel Jahre nicht ausreichen. Auf Seiten des Berufungsbeklagten fällt sein Interesse, das Mietverhältnis unter den angespannten Umständen möglichst bald aufzulösen und wieder Ruhe ins Mietobjekt einkehren zu lassen, erheblich ins Gewicht. Es sind verschiedene Straf- und Zivilverfahren sowohl betreffend die Parteien als auch betreffend die Berufungskläger und die Mitmieterin, D.\_\_\_\_\_, pendente. Ist der Hausfrieden nachhaltig gestört, ist eine Erstreckung lediglich zurückhaltend zu gewähren (vgl. ferner

Irène Spirig, in: Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 9. Auflage, Zürich 2016, Ziff. 30.7.2). Die erstinstanzlich gewährte Erstreckungsdauer ist nach dem Gesagten zu bestätigen. Die Vorinstanz gewährte eine einmalige Erstreckung. Zur Erstreckungsart äusser- te sie sich nicht explizit. Im Rahmen der Höchstdauer von vier Jahren können bei einem Mietverhältnis für Wohnräume eine oder zwei Erstreckungen gewährt wer- den (Art. 272b Abs. 1 OR). Der Entscheid darüber liegt ebenfalls im pflichtgemäs-

### **E. 35**

/ 37 sen Ermessen des erkennenden Gerichts. Stets muss eine Abwägung der konkre- ten Mieter- und Vermieterinteressen vorgenommen werden. Für die zu berücksich- tigenden Interessen gelten dieselben Überlegungen wie im Zusammenhang mit der Erstreckungsdauer. Darauf kann vollumfänglich verwiesen werden (act. B.1, E. 5.a ff.; soeben vorstehend E. 9.7.). Eine einmalige Erstreckung ist in Anbetracht dieser Interessenabwägung richtig. Dies gilt umso mehr, als dass die Berufungs- kläger die Erstreckungsart nicht beanstanden (act. A.1, Rz. 29). Vor diesem Hintergrund erscheint der vorinstanzliche Entscheid, eine einmalige Erstreckung von sechs Monaten zu gewähren, angemessen. Weitere Gesichts- punkte, die an diesem Ergebnis etwas zu ändern vermöchten, sind nicht ersicht- lich. Die Berufung wäre deshalb auch im Eventualpunkt, sofern darauf einzutreten wäre, abzuweisen. 10. Im Ergebnis ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 11.1. Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens sind die Prozesskosten den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung sowohl für das erst- wie für das zweitinstanzliche Verfahren aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). 11.2. Die vorinstanzliche Bemessung der Gerichtskosten sowie der Parteien- tschädigung blieb im Berufungsverfahren unbeanstandet. Sie ist daher zu bestäti- gen. 11.3. Die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren ist gestützt auf den gelten- den Gebührenrahmen für Berufungsentscheide (Art. 9 der Verordnung über die Gerichtsgebühren in Zivilverfahren [VGZ; BR 320.210]) sowie angesichts der Be- deutung der Streitsache und dem entstandenen Aufwand auf CHF 6'000.00 fest- zusetzen. Beiden Berufungsklägern wurde mit Verfügungen des Vorsitzenden vom 7. Juni 2019 (ZK2 19 25 und ZK2 19 26) die unentgeltliche Rechtspflege gewährt und Rechtsanwalt Thomas Castelberg zum Rechtsbeistand im Sinne von Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO ernannt. Daher geht die den Berufungsklägern auferlegte Ge- richtsgebühr nach Massgabe von Art. 122 Abs. 1 lit. b ZPO zulasten des Kantons Graubünden und ist aus der Gerichtskasse zu bezahlen. Vorbehalten bleibt die Rückforderung durch den Kostenträger im Sinne von Art. 123 ZPO. 11.4. Da die Berufungskläger unterliegen, ist ihr unentgeltlicher Rechtsbeistand vom Kanton angemessen zu entschädigen (Art. 122 Abs. 1 lit. a ZPO).

### **E. 36**

/ 37 Mit Honorarnote vom 8. Juli 2019 beziffert der Rechtsvertreter der Berufungsklä- ger, Rechtsanwalt Thomas Castelberg, seinen Aufwand für das Berufungsverfah- ren und die beiden Gesuche um unentgeltliche Rechtspflege auf 12.5 Stunden zu einem Ansatz von CHF 150.00 pro Stunde sowie 8.5 Stunden zu einem Ansatz von CHF 200.00 pro Stunde und macht damit eine Entschädigung von insgesamt CHF 3'965.80 (inkl. 3.0 % Barauslagen und 7.7 % MwSt.) geltend (act. G.1). Diese erweist sich unter Berücksichtigung des notwendigen Aufwands und der Schwie- rigkeit der Sache als angemessen. Die Entschädigung geht zulasten des Kantons Graubünden und ist aus der Gerichtskasse zu bezahlen. Vorbehalten bleibt die Rückforderung durch den Kostenträger im Sinne von Art. 123 ZPO. 11.5. Die unentgeltliche Rechtspflege befreit nicht von der Bezahlung einer Par-

teientschädigung an die Gegenpartei (Art. 118 Abs. 2 ZPO und Art. 122 Abs. 1 lit. d ZPO), weshalb die unentgeltlich prozessführenden und unterliegenden Berufungskläger, dem Berufungsbeklagten die durch die anwaltliche Vertretung entstandenen Kosten zu ersetzen haben. Der Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten, Rechtsanwalt Thomas Casanova, reichte keine Honorarnote ein. Die erkennende Kammer setzt die Parteientschädigung somit nach pflichtgemäßem Ermessen fest. In Anbetracht der sich stellenden Sach- und Rechtsfragen sowie unter Berücksichtigung der eingereichten Berufungsantwort erscheint eine Entschädigung von pauschal CHF 4'000.00 (inkl. Barauslagen und Mehrwertsteuer) als angemessen. Die Berufungskläger sind daher unter solidarischer Haftung zu verpflichten, den Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren in diesem Umfang zu entschädigen.

**E. 37**

/ 37 III.

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