

GR_GERICHTE ZK2 2022 18 vom 6. März 2023

GR Gerichte, 2023-03-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2022_18

FR: GR_GERICHTE ZK2 2022 18 du 6 mars 2023

IT: GR_GERICHTE ZK2 2022 18 del 6 marzo 2023

Regeste

Anfechtung Kündigung und Erstreckung | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 1

Eintreten

E. 1.1

In vermögensrechtlichen Angelegenheiten sind Endentscheide berufungs- fähig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindes- tens CHF 10'000.00 beträgt (vgl. Art. 308 ZPO). Dieser Streitwert ist vorliegend unbestrittenermassen erreicht (vgl. auch die Streitwertberechnung im angefochte- nen Entscheid [act. B.1, Ziff. 2], die von den Parteien nicht beanstandet wird). Der Entscheid des Regionalgerichts Prättigau/Davos ist somit mit Berufung anfechtbar.

E. 1.2

Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung unter Beilage des angefochtenen Entscheids innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bezie- hungsweise seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung schrift- lich und begründet einzureichen. Der angefochtene Entscheid des Regionalge- richts Prättigau/Davos vom 3. Februar 2022, mitgeteilt am 28. Februar 2022 (act. B.1), ging der Berufungsklägerin nach eigenem Bekunden tags darauf, am 1. März 2022 zu. Die Berufung der Berufungsklägerin erfolgte am 30. März 2022 (act. A.1) und damit fristgerecht. Da die Rechtsschrift zudem den übrigen Formerfordernis- sen entspricht, ist auf die Berufung einzutreten.

2. Kündigung des Mietvertrages: Rechtliches 2.1. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kün- digungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefris- tete) Mietverhältnis unter Einhaltung der Fristen und Termine zu kündigen (Art. 266a 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; vgl. auch Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Inter- essen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander ste- hen. 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. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben ver- stösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird (BGE 142 III 91 E. 3.2.1; 140 III 496 E. 4.1; 138 III 59 E. 2.1). Art. 271a OR zählt einzelne Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung insbe- sondere anfechtbar ist.

2.2. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger

der Kündigung zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; er hat die Kündigung auf Verlangen zu begründen (Art. 271 Abs. 2 OR) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen (BGE 138 III 59 E. 2.1; 135 III 112 E. 4.1). In diesem Sinne hat der Kündigende den Kündigungsgrund zumindest glaubhaft zu machen (BGer 4C.170/2004 v. 27.08.2004 E. 2.1). Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der an-

E. 5

/ 25

E. 6

/ 25 gegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist (BGE 143 III 344 E. 5.3.1 mit Hinweisen). 2.3. Das Gesetz bestimmt nicht, bis wann die Gründe für eine ordentliche Kündigung vorgebracht werden können. Insbesondere schreibt es nicht vor, dass dies innert einer bestimmten Frist nach dem Ersuchen der Mieterschaft um Begründung oder spätestens im Schlichtungsverfahren erfolgen müsste. Das Bundesgericht kam daher unter anderem mit Blick auf die prozessrechtlichen Bestimmungen zum Novenrecht zum Schluss, die Kündigungsgründe könnten grundsätzlich auch noch im erstinstanzlichen Gerichtsverfahren vorgebracht werden. Weiter hielt es fest, unter Vorbehalt des Rechtsmissbrauchsverbots schliesse das Gesetz selbst ein späteres Nachschieben zusätzlicher Gründe nicht aus. Ein solches Nachschieben könne allerdings ein Indiz zu Ungunsten der kündigenden Partei sein oder Kostenfolgen nach sich ziehen. Die Ergänzung oder Präzisierung schon vorgebrachter Gründe sei schliesslich an sich ohne Weiteres zulässig (BGE 143 III 344 E. 5.3.1; 138 III 59 E. 2.3). Es genügt, wenn sich von mehreren angegebenen Kündigungsgründen einer nicht als treuwidrig erweist (BGer 4C.365/2006 v. 16.01.2007 E. 3.2). 3. Missbräuchliche Kündigung gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. a OR 3.1. Zeitliche Nähe 3.1.1. Gemäss Replik vertritt die Berufungsklägerin nicht die Auffassung, dass für die Beurteilung der zeitlichen Nähe auf die Zeitspanne zwischen dem Inkrafttreten des neuen Mietzinses und der Kündigung abzustellen sei. Berufung und Replik enthalten zudem keine Rügen bezüglich der Feststellung der Vorinstanz, dass für die Beurteilung der zeitlichen Verhältnisse die Zeitspanne zwischen Gewährung des reduzierten Mietzinses am 13. April 2020 und Kündigung am 11. Dezember 2020 massgebend sei. Diese Feststellung ist denn auch zutreffend, nachdem eine (von der Berufungsklägerin behauptete, von der Berufungsbeklagten aber bestrittene) Verärgerung der Berufungsbeklagten, die nach Argumentation der Berufungsklägerin Grundlage der Kündigung gewesen sein soll, schon mit der Gewährung der Mietzinsherabsetzung entstanden wäre. Zu Recht ist die Vorinstanz bei der Prüfung der zeitlichen Verhältnisse von der Zeitspanne zwischen Gewährung der Herabsetzung des Mietzinses und Kündigung ausgegangen, mithin von knapp acht Monaten. 3.1.2. Die Berufungsklägerin kritisiert, die Vorinstanz habe unbesehen der im konkreten Fall vorliegenden Umstände pauschal auf die Zeitdauer zwischen Ab-

E. 6.1

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). Die Erstreckung des Mietverhältnisses bezweckt in erster Linie, dem Mieter für die Suche neuer Räume mehr Zeit zu lassen, als ihm nach der ordentlichen Kündigungsfrist zur Verfügung stünde (BGE 142 III 336 E. 5.3.1; 125 III 226 E. 4b; BGer 4A_552/2019 v. 21.04.2020 E. 5.2.4; 4A_639/2018 v. 21.11.2019 E. 6.1; 4A_699/2014 v. 07.04.2015 E. 3.5). 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 (vgl. BGer 4A_552/2019 v. 21.04.2020 E. 5.2.2). 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 (vgl. BGer 4A_552/2019 v. 21.04.2020 E. 5.2.2; 4A_639/2018 v. 21.11.2019 E. 6.1; 4A_556/2015 v. 03.05.2016 E. 4.2; je mit Hinweisen). Die Erstreckung kann daher erst sinnvoll sein, wenn sie mit der Verschiebung des Umzugs eine Milderung der Folgen verspricht, also zu erwarten ist, dass der Umzug zu einem späteren Zeit-

E. 6.2

Die Berufungsklägerin stellt zunächst fest, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses auch bei einer Ferienwohnung möglich sei. Es treffe zu, dass die Kündigung einer Zweit- oder Ferienwohnung in der Regel keine Härte zu begründen vermöge. Ausgeschlossen sei dies jedoch nicht, was bedeute, dass auch die Kündigung einer gewöhnlichen Ferienwohnung, die für mehr als drei Monate gemietet worden sei, für den Mieter unter gewissen Umständen eine Härte bedeuten könne. Umso mehr gelte dies vorliegend, wo es sich bei der Wohnung in C._____ für die Berufungsklägerin nicht um eine Ferienwohnung im klassischen Sinne handle, sondern um ihren zukünftigen Hauptwohnsitz. Wie diese Argumentation der Berufungsklägerin helfen soll, ist nicht ersichtlich. Weder hat die Berufungsklägerin bestritten, noch hat die Vorinstanz verneint, dass die Kündigung einer Ferienwohnung unter Umständen für die Mietpartei eine Härte bedeuten kann. Es wäre aber Aufgabe der Berufungsklägerin aufzuzeigen, dass solche besonderen Umstände vorliegend gegeben sind. Die Tatsache allein, dass die Berufungsklägerin plant, später ihren Wohnsitz nach C._____ zu verlegen, genügt jedenfalls nicht, um besondere Umstände darzutun. Denn die Erstreckung dient nicht dazu, dem Mieter mehr Zeit zu verschaffen, in der er die Wohnung nutzen kann. Vielmehr geht es darum, dem Mieter mehr Zeit für die Suche nach einer neuen Wohnung oder einer anderen Ersatzlösung zu gewähren. Die Berufungsklägerin kann auch von ihrem jetzigen Wohnsitz D._____ aus eine Wohnung in C._____ suchen, die ihr eine Wohnsitznahme ermöglichen wird, dafür ist sie nicht auf die Wohnung an der F._____strasse angewiesen. Der Umstand, dass die Berufungsklägerin plant, ihren Wohnsitz nach C._____ zu verlegen, rechtfertigt keine Erstreckung.

E. 6.3

Die Berufungsklägerin beanstandet, indem die Vorinstanz eine Härte im drohenden Quartierverlust allein aufgrund der fehlenden Mietdauer von 10 Jahren verneint habe, habe sie verkannt, dass die Dauer des Mietverhältnisses für sich allein eine Härtesituation in aller Regel ohnehin nicht zu begründen vermöge, sondern nur eines der Elemente im Rahmen der Prüfung eines möglichen Härtefalles sei. Was die Berufungsklägerin daraus zu ihren Gunsten ableiten möchte, ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz hat die Frage einer möglichen Härte für die Berufungsklägerin umfassend geprüft. Dabei hat sie einen denkbaren Quartierverlust als ein Element der Prüfung behandelt und ist zum Schluss gelangt, dass ein Quartierverlust keine Härte indizieren würde, nachdem die Berufungsklägerin im

Zeitpunkt der Kündigung die Wohnung 8 Jahre und 10 ½ Monate und damit weniger als zehn Jahre als Ferienwohnung genutzt habe. Die Berufungsklägerin bringt nichts vor,

E. 6.4

Die Berufungsklägerin führt mehrere Gründe an, die in einer Gesamtbeurteilung eine Härte begründen sollen, welche durch die Interessen der Vermieterin nicht gerechtfertigt wäre. Es sind in weiten Teilen dieselben Gründe, die sie schon gegen die Gültigkeit der Kündigung vorgebracht hat. Betrachtet man die Gründe näher, so zeigt sich, dass sie zum überwiegenden Teil den Zweck der Erstreckung nicht berücksichtigen. Ein weiteres Mal ist darauf hinzuweisen, dass die Erstreckung der Mieterin mehr Zeit für die Suche nach einem Ersatzobjekt bzw. einer Ersatzlösung verschaffen soll. Es geht nicht darum, der Mieterin zu mehr Zeit in der Wohnung zu verhelfen oder die Vermieterin für die Kündigung oder anderes Verhalten abzustrafen. Die Berufungsklägerin zeigt weder mit den angeführten Gründen noch auf andere Weise auf, dass es ihr nicht möglich gewesen wäre, innerhalb der Kündigungsfrist eine angemessene Wohnung in C._____ zu finden. Sie äussert sich zu dieser Thematik vielmehr gar nicht. Gerade darum geht es jedoch bei der Frage der Erstreckung. Die Argumentation der Berufungsklägerin geht über weite Strecken an der Sache vorbei. Es genügt daher, dazu Folgendes festzuhalten: Die behauptete Zusicherung durch die Berufungsbeklagte bei der Vertragsschließung, die Berufungsklägerin dürfe so lange in der Wohnung bleiben, wie sie wolle, wird von der Berufungsbeklagten weiterhin bestritten (act. A.2 N 48). Aus diesem Grund kann nicht darauf abgestellt werden. Eine solche Zusicherung würde aber auch nicht belegen, dass die Berufungsklägerin innerhalb der Kündigungsfrist keine neue Wohnung hätte finden können. Die von der Berufungsklägerin geltend gemachten Investitionen sind einerseits nach elf Jahren zu einem grossen Teil amortisiert, andererseits kann die Berufungsklägerin das Mobiliar mitnehmen (vgl. RG act. act. I/1 N 5, act. VIII S. 7 Absatz 3 sowie act. II/5). Auch die Investitionen belegen nicht, dass die Berufungsklägerin nicht rechtzeitig eine andere Wohnung hätte finden können. Dass die Berufungsklägerin in D._____ nur ein WG-Zimmer bewohnen soll, ist von der Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren mit

E. 6.5

Insgesamt zeigt sich, dass die Berufungsklägerin nichts vorbringt, was eine Härte zu belegen oder auch nur wahrscheinlich zu machen vermöchte. Eine Härte für die Berufungsklägerin ist zu verneinen. Folglich kann eine Abwägung der Interessen der Vermieterin und der Mieterin unterbleiben, denn eine solche ist nur notwendig, wenn die Mieterin überhaupt eine Härte trifft (BGer 4A_292/2021 v. 31.08.2021 E. 4.3.3). Immerhin ist aber doch festzuhalten, dass das Interesse der Berufungsbeklagten an einer dauerhaften Belegung der Wohnung als gewichtig beurteilt werden muss (vgl. Peter Higi/Anton Bühlmann, in: Higi/Bühlmann/Wildisen [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, Art. 269-273c OR, Die Miete, 5. Aufl., Zürich 2022, N 177 zu Art. 272 OR).

E. 6.6

Fehlt es an einer Härte, so ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen. Zu Recht hat die Vorinstanz eine Erstreckung des Mietverhältnisses abgelehnt. Die Berufung ist auch in diesem Punkt abzuweisen. 7. Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens Die Berufungsklägerin verlangt die Aufhebung des gesamten vorinstanzlichen Entscheids, mithin auch des Kostenspruchs. In der Begründung trägt sie nebst der Kritik am

vorinstanzlichen Entscheid zur Sache selbst jedoch keine selbständigen Rügen zum Kostenpunkt vor. Nachdem der Entscheid der Vorinstanz bestätigt wird, die Rechtsmittelinstanz mithin keinen neuen Entscheid trifft, bleibt es beim vorinstanzlichen Kostenspruch (Art. 318 Abs. 3 ZPO e contrario). 8. Kosten des Berufungsverfahrens

E. 7

/ 25 schluss des neuen Mietvertrages und Zustellung der Kündigung abgestellt und dabei übersehen, dass das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag nur auf Ende März und Ende September ordentlich habe gekündigt werden können. Eine frühere Kündigung als die erfolgte sei einzig noch per 30. Juni 2020 auf den 30. September 2020 möglich gewesen, was aber allem Anschein nach selbst aus Sicht der Berufungsbeklagten zu offensichtlich als Racheekündigung zu werten gewesen wäre. Diesfalls hätte einerseits das Mietverhältnis geendet, bevor der reduzierte Mietzins in Kraft getreten wäre, und andererseits wäre die zeitliche Nähe zwischen Herabsetzungsbegehren und Kündigung noch augenscheinlicher zutage getreten. Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin kann nicht gesagt werden, die Vorinstanz habe übersehen, dass das Mietverhältnis ordentlich nur zweimal im Jahr gekündigt werden konnte. Die Wertung der Vorinstanz ist die, dass die Berufungsbeklagte nicht acht Monate zugewartet hätte, wenn sie so erzürnt gewesen wäre, wie die Berufungsklägerin behauptet, sondern früher zur Tat geschritten wäre. Damit gibt die Vorinstanz zu erkennen, dass nach ihrer Beurteilung die Berufungsbeklagte den ersten möglichen Kündigungstermin nach der Mietzinserhöhung benutzt hätte, wenn die Mietzinserhöhung der Grund für die Kündigung gewesen wäre. Dass es nur einen möglichen früheren Kündigungstermin gab als den, auf den die Berufungsbeklagte die Kündigung ausgesprochen hat, spielt dabei keine Rolle. Die Behauptung der Berufungsklägerin, die Berufungsbeklagte habe auf eine frühere Kündigung verzichtet, weil diese eine Racheekündigung noch deutlicher erkennbar gemacht hätte, überzeugt nicht, weil die Berufungsklägerin damit voraussetzt, dass eine Racheekündigung erfolgt ist. Gerade dies aber hat sie zu beweisen. Zudem blendet sie ohne Begründung alle anderen möglichen Erklärungen dafür aus, weshalb die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis nicht vor bzw. am 30. Juni 2020 auf den 30. September 2020 gekündigt hat. Insbesondere setzt sie sich nicht mit der Begründung der Berufungsbeklagten auseinander, dass sie das Mietverhältnis gekündigt habe, weil sie aufgrund ihrer gesundheitlichen Schwierigkeiten ■ welche sich im Sommer 2020 stark akzentuiert haben ■ und ihres Alters nicht mehr den grössten Teil des Jahres alleine im Haus wohnen möchte. Diese Begründung impliziert, dass dieser Wunsch erst im Spätsommer/Herbst 2020 entstanden ist und zum Entschluss geführt hat, das Mietverhältnis zu kündigen. Folgt man der Begründung der Berufungsbeklagten, war im Frühjahr 2020 eine Kündigung noch gar kein Thema, weshalb auch keine Kündigung am 30. Juni 2020 auf den 30. September 2020 erfolgte. Die Berufungsklägerin zeigt nicht auf, weshalb auf die Begründung der Berufungsbeklagten nicht sollte abgestellt werden können (vgl. dazu auch Erwägung 4). Damit ist auch die Feststellung der Berufungsklägerin nicht überzeugend, das Zuwarten der Berufungs-

E. 8

/ 25 beklagten habe mehr mit der vertraglichen Ausgestaltung der Kündigungstermine zu tun, als dass es ein Zeichen fehlender Erzürnung sei und gegen eine Racheekündigung spreche. Zu Recht hat die Vorinstanz festgestellt, dass das Zuwarten der Berufungsbeklagten gegen eine Racheekündigung spricht. 3.1.3. Die Berufungsklägerin vermag nicht aufzuzeigen, dass der zeitliche Ablauf für das Vorliegen einer

Rachekündigung spricht. 3.2. Verhalten der Berufungsbeklagten 3.2.1. Die Berufungsklägerin sieht im Verhalten der Berufungsbeklagten ihr gegenüber einen weiteren Beweis für eine Rachekündigung. Sie führt aus, nachdem das Mietverhältnis all die Jahre sehr angenehm und freundschaftlich gewesen sei, sei die Berufungsbeklagte nach der Mietzinsherabsetzung plötzlich distanziert und abweisend geworden. Die Berufungsbeklagte bestreitet dies. Die Behauptung der Berufungsklägerin steht denn auch in einem gewissen Widerspruch zu ihrer Schilderung, dass die Kündigung aus heiterem Himmel gekommen sei und sie völlig unvorbereitet getroffen habe. Um ihre Behauptung zu untermauern, führt die Berufungsklägerin drei Beispiele an für das veränderte Verhalten der Berufungsbeklagten. 3.2.2. Als erstes macht die Berufungsklägerin geltend, die Berufungsbeklagte habe aufgrund eines defekten Münzeinwurfs an der Waschmaschine für alle Mieter einen „Waschplan“ aufgelegt, jedoch niemandem die Verwendung der Waschmaschine in Rechnung gestellt. Dann sei der Waschplan wieder verschwunden. Nach Inkrafttreten des reduzierten Mietzinses sei der Waschplan nur für die Berufungsklägerin aufgelegt und sie habe entgegen der früheren Praxis eine Rechnung für jede Benutzung der Waschmaschine erhalten. Für die übrigen Mieter sei weder ein Waschplan aufgelegt, noch hätten diese eine Rechnung erhalten. Die entsprechende Aussage der Berufungsklägerin sei an der vorinstanzlichen Hauptverhandlung unbestritten geblieben. Die Berufungsbeklagte hält dem entgegen, dass sie diese Ausführungen bestritten habe. Das trifft zu (RG act. I/4 N 25). Hinzu kommt, dass der Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten in seinem Plädoyer vor der Vorinstanz festhielt, der Waschplan habe für alle gegolten (RG act. VII/2 N 11 handschriftliche Notiz des Aktuars). Die Berufungsbeklagte hat folglich auch anlässlich der Hauptverhandlung bestritten, dass der Waschplan allein für die Berufungsklägerin aufgelegt habe. Nachdem die Berufungsklägerin keine Beweise für ihre Behauptung beibringt, kann aufgrund der Bestreitung nicht davon ausgegangen werden, dass der Waschplan

E. 8.1

Abschliessend ist über die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung, Art. 95 Abs. 1 ZPO) des Berufungsverfahrens zu entscheiden. Diese sind entsprechend dem Ausgang zu verteilen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da die Berufungsklägerin mit der Berufung vollständig unterliegt, hat sie die Prozesskosten zur Gänze zu übernehmen. Folglich gehen die Gerichtskosten, die gestützt auf Art. 9 VGZ (BR 320.210) auf CHF 6'000.00 festgesetzt werden, zu Lasten der Berufungsklägerin. Sie werden mit dem von der Berufungsklägerin geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von CHF 8'000.00 verrechnet (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Der Restbetrag des Kostenvorschusses von CHF 2'000.00 wird der Berufungsklägerin durch das Kantonsgericht zurückerstattet.

E. 8.2

Als unterliegende Partei hat die Berufungsklägerin die Berufungsbeklagte zudem für das Berufungsverfahren zu entschädigen. Die Berufungsbeklagte hat für das Berufungsverfahren eine Honorarnote eingereicht, mit welcher sie einen Aufwand von 22.90 Stunden à CHF 250.00, Barauslagen von 3 % pauschal und die Mehrwertsteuer von 7.7 % geltend macht, was einem Honorar von CHF 6'350.80 entspricht (act. G.5). Dieser Aufwand kann als angemessen erachtet werden. Insbesondere hat die Berufungsbeklagte auch eine Honorarvereinbarung eingelegt, mit welcher die Vereinbarung eines Stundenansatzes von CHF 250.00 nachgewiesen ist (act. G.2), so dass von diesem Stundenansatz ausgegangen werden kann (vgl. Art. 2 Abs. 2 Ziff. 1 i.V.m. Art. 3 Abs. 1 HV

[BR 310.250]). Die Berufungsklägerin hat die Berufungsbeklagte für das Berufungsverfahren mit CHF 6'350.80 zu entschädigen.

E. 9

/ 25 allein für die Berufungsklägerin gegolten hat. Aus der Aussage der Berufungsklägerin anlässlich der Parteibefragung geht weiter deutlich hervor, dass sie die (angeblich) fehlenden Rechnungen an die anderen Mieter daraus ableitet, dass der Waschplan nur für sie gegolten haben soll (RG act. VIII, Frage 7 Absatz 2). Nachdem davon nicht ausgegangen werden kann, ist der Behauptung, den anderen Mietern seien die Waschgänge nicht in Rechnung gestellt worden, der Boden entzogen. Im Übrigen wäre es leicht nachvollziehbar, wenn die Berufungsbeklagte ihrer Tochter, die das Studio hin und wieder benutzt, keine Waschgänge verrechnet hätte. Blieben also nur noch die Mieter der 1 ½-Zimmerwohnung, die aber nach unwidersprochen gebliebenen Ausführungen der Berufungsklägerin nur sehr selten und jeweils nur für kurze Zeit die Wohnung benutzten (RG act. I/1 N 14), so dass kaum viele Waschgänge anfielen. Die Berufungsklägerin hingegen war nach der Mietzinserhöhung nach eigenem Bekunden von Mitte November 2020 bis April 2021 durchgehend in der Wohnung anwesend. Sie dürfte erheblich mehr Wäsche gewaschen haben, was eine allfällige Ungleichbehandlung der Mieter der zwei Wohnungen ohne Weiteres zu begründen vermöchte. Und schliesslich wäre auch nachvollziehbar, wenn die Berufungsbeklagte nach der Mietzinssenkung, die ihr monatlich weniger Mieteinnahmen von der Berufungsklägerin einbrachte, nicht mehr bereit war, die Kosten für die Waschgänge der Berufungsklägerin zu tragen und damit die Mieteinnahmen noch weiter zu senken. Selbst wenn den anderen Mietern die Kosten für das Waschen nicht in Rechnung gestellt worden sein sollten, wäre die Ungleichbehandlung erklärbar und würde nicht dafür sprechen, dass die Berufungsbeklagte über die Mietzinssenkung verärgert war. 3.2.3. Weiter führt die Berufungsklägerin aus, selbst ein kurzzeitiges Abstellen des Fahrzeuges vor der Garage sei nach dem Mietzinsherabsetzungsbegehren von der Berufungsbeklagten nicht mehr gestattet, sondern mit der Androhung, das Fahrzeug umgehend abschleppen zu lassen, quittiert worden. Früher sei dies zu keinem Zeitpunkt ein Problem gewesen und es sei auch nach wie vor kein Problem, wenn die anderen Mieter ihr Fahrzeug dort abstellten. Die entsprechende Aussage in der Parteibefragung sei anlässlich der Hauptverhandlung vor der Vorinstanz unbestritten geblieben. Dem ist entgegen zu halten, dass die Berufungsklägerin einen Garagenplatz gemietet hat, dass ihr aber nach unbestritten gebliebener Aussage der Berufungsbeklagten kein Aussenparkplatz zusteht. Wie die vertraglichen Vereinbarungen zwischen den anderen Mietern und der Berufungsbeklagten aussehen, ist nicht bekannt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die anderen Mieter über ein Recht verfügen, ihr Fahrzeug vor dem Haus abzustellen. Aus der behaupteten

E. 10

/ 25 Ungleichbehandlung kann die Berufungsklägerin nichts für sich ableiten. Der Feststellung, es sei früher nie ein Problem gewesen, das Fahrzeug kurzzeitig vor der Garage abzustellen, hält die Berufungsbeklagte entgegen, die Berufungsklägerin sei schon früher mehrfach darauf hingewiesen worden, dass ihr im Aussenbereich kein Parkplatz zustehe (act. A.4 N 25, ebenso RG act. I/4 N 26). In der Parteibefragung wiederum hat die Berufungsbeklagte zu den Aussagen der Berufungsklägerin in dem Sinne Stellung genommen, als sie erklärt hat, für sie sei die Krankheit der Kündigungsgrund, alles andere sei nicht relevant (RG act. VIII zu Frage 8). Ob sie mit dieser Aussage eine (genügende)

Bestreitung vorgenommen hat, kann aus den folgenden Überlegungen offen bleiben: Die Berufungsklägerin hat die Kündigung am 4. Januar 2021 angefochten (RG act. II/13). Allenfalls ablehnende Reaktionen der Berufungsbeklagten nach dem 4. Januar 2021 konnten ihren Grund ohne Weiteres in dieser Anfechtung haben, weshalb aus ihnen von vornherein keine Rückschlüsse auf eine Verärgerung wegen der Mietzinsherabsetzung gezogen werden könnten. Dies betrifft z.B. das Ereignis, welches die Berufungsklägerin in ihrer Replik schildert (act. A.3 N 13). Weiter ist die Berufungsklägerin nach der Mietzinsherabsetzung erst ab etwa Mitte November 2020 wieder in C._____ gewesen (RG act. VIII Frage 6). Die vorliegend interessierende Zeitspanne wäre mithin von Mitte November 2020 bis 4. Januar 2021. Ob in dieser Zeit das Abstellen des Fahrzeuges vor der Garage überhaupt einmal verweigert worden ist, ist aufgrund der Ausführungen der Berufungsklägerin nicht klar. Insbesondere lässt sich das Ereignis, welches sie in der Parteibefragung geschildert hat, zeitlich nicht einordnen (der Hinweis, es sei da gewesen, als es "megamässig Schnee hingeworfen" habe [RG act. VIII S. 6 unten], genügt dazu offensichtlich nicht). Kommt hinzu, dass die Berufungsbeklagte geltend gemacht hat, der Vorplatz müsse insbesondere für die Schneeräumung frei bleiben (act. A.2 N 25, vgl. auch RG act. I/4 N 26 und VII/2 N 11, handschriftliche Ergänzung des Aktuars). Dies ist nachvollziehbar und entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung. Die Berufungsklägerin behauptet nun aber nicht, an den Tagen zwischen Mitte November 2020 und der Anfechtung am 4. Januar 2021, an welchen ihr nicht erlaubt worden sei, ein Fahrzeug vor ihrer Garage abzustellen, sei keine Schneeräumung notwendig gewesen. Die Situation, die die Berufungsklägerin in der Parteibefragung konkret geschildert hat, hat sogar explizit stattgefunden, als es „megamässig“ Schnee hingeworfen hat“ und ihre Tochter das Auto „bei grösstem Schneesturm“ an einem anderen Ort parkieren musste (RG act. VIII Frage 7, Absatz 3). Die Verweigerung der Zustimmung kann ohne Weiteres in der zu erwartenden Schneeräumung begründet haben. Insgesamt vermag die Berufungsklägerin nicht darzulegen, dass die Berufungsbeklagte das Abstellen des Fahr-

E. 11

/ 25 zeugs vor der Garage verboten hat, weil sie aufgrund des Mietzinsherabsetzungsbegehrens verärgert gewesen wäre. 3.2.4. Schliesslich führt die Berufungsklägerin an, die Berufungsbeklagte habe die Kündigung mit keinem Wort erwähnt, obwohl die Berufungsklägerin am 14. Dezember 2020 in C._____ gewesen sei und die Berufungsbeklagte sogar noch getroffen habe und die Parteien in den vergangenen Jahren ein sehr angenehmes Verhältnis zueinander gepflegt und sich unter einander ausgetauscht hätten, wenn sie sich begegnet seien. Dem hält die Berufungsbeklagte entgegen, dass die schriftliche Kündigung vom 11. Dezember 2020 datiere und damit einige Tage vor dem 14. Dezember 2020 unterzeichnet und versandt worden sei. Es trifft zu, dass die schriftliche Kündigung das Datum des 11. Dezember 2020 trägt (RG act. II/10). Wann sie verschickt worden ist, ergibt sich aus den Akten jedoch nicht. Fest steht einzig, dass die Berufungsklägerin die Kündigung am 15. Dezember 2020 entgegengenommen hat (RG act. II/11). Dass die Berufungsbeklagte mit der Berufungsklägerin allenfalls nicht über die Kündigung gesprochen hat, kann jedoch ■ unbesehen der Frage, wann die Kündigung verschickt worden ist ■ verschiedene Gründe haben. So ist zum Beispiel nicht klar, ob die Parteien sich am 14. Dezember 2020 nur kurz gegrüsst oder ein Gespräch geführt haben, ob sie in Eile waren oder Zeit hatten, ob überhaupt Raum für ein allenfalls schwieriges Gespräch gewesen wäre. Weiter kann es sein, dass die Berufungsbeklagte der schriftlichen Kündigung nicht vorgreifen wollte. Es kann sein, dass sie einem unangenehmen Gespräch

aus dem Weg gehen wollte. Oder sie war mit ihren Gedanken bereits bei den Untersuchungen, die sie die darauffolgenden Tage offenbar im Unterland über sich ergehen lassen musste (RG act. I/2 N 13), und deren möglichen Konsequenzen. Dass die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin nichts von der Kündigung gesagt hat, spricht daher nicht zwingend für ein verändertes Verhalten und auch nicht für eine Verärgerung über die Mietzinsherabsetzung. 3.2.5. Die von der Berufungsklägerin ins Feld geführten Begebenheiten erhärten ihren Vorwurf, die Berufungsbeklagte habe sich über die Mietzinssenkung geärgert und die Kündigung sei deswegen erfolgt, nicht. 3.2.6. Im Übrigen gibt es entgegen den Ausführungen der Berufungsklägerin sehr wohl eine Änderung, die zwischen der Mietzinsherabsetzung und der Kündigung eingetreten ist. Aus dem Attest der behandelnden Fachärztin vom 8. März 2021 ergibt sich nämlich, dass im Sommer davor, also im Sommer 2020, bei der Berufungsbeklagten eine deutliche Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes ein-

E. 12

/ 25 getreten ist (RG act. II/15). Diese gesundheitliche Verschlechterung und die damit verbundenen Belastungen und Sorgen können das Verhalten der Berufungsbeklagten beeinflusst und verändert haben. Selbst wenn sich das Verhalten der Berufungsbeklagten verändert haben sollte, müsste dies nicht zwangsläufig auf die Mietzinssenkung zurückzuführen gewesen sein. 3.3. Die Berufungsklägerin führt schliesslich aus, sogar die Vorinstanz habe auf Seiten der Berufungsbeklagten Anzeichen erkannt, die auf einen Verstoß gegen Treu und Glauben hindeuten könnten, jedoch habe sie die mit der Kündigung verbundenen Interessen der Berufungsbeklagten als schützenswert befunden. Damit hat die Berufungsklägerin ihr Argument gleich selbst entkräftet. Liegt nämlich ein schützenswerter Kündigungsgrund vor, so spielt es keine Rolle, wenn neben diesem Grund auch missbräuchliche Tendenzen für die Kündigung eine Rolle gespielt haben können. Im Übrigen hat die Vorinstanz in der Sache mit dem Waschplan und dem Verbot des kurzzeitigen Abstellens des Fahrzeugs vor der Liegenschaft gewisse Anzeichen für ein Verhalten gegen Treu und Glauben erkannt (act. B.1 Ziff. 6.3.4). Vorliegend aber hat sich herausgestellt, dass die Angelegenheit mit dem Waschplan nicht nachgewiesen und für jene mit dem Verbot, das Fahrzeug vor der Liegenschaft abzustellen, ein Zusammenhang mit der Mietzinsherabsetzung nicht erstellt ist. Die Berufungsklägerin kann aus den Ausführungen der Vorinstanz nichts zu ihren Gunsten ableiten. 3.4. Zusammenfassend ergibt sich, dass die von der Berufungsklägerin vorgebrachten Argumente für das Vorliegen einer Rache Kündigung nicht überzeugen. Dass die Berufungsbeklagte die Kündigung ausgesprochen hätte, weil die Berufungsklägerin Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hat (Mietzinsherabsetzung), ist nicht dargetan. Eine Verletzung von Art. 271a Abs. 1 lit. a OR liegt nicht vor. 4. Missbräuchliche Kündigung gemäss Art. 271 Abs. 1 OR Die Berufungsklägerin macht geltend, die Kündigung sei missbräuchlich, weil einerseits die Begründung klar vorgeschoben sei und sich andererseits die Kündigung auf kein schützenswertes Interesse stützen könne. 4.1. Vorgeschobener Kündigungsgrund 4.1.1. Die Berufungsklägerin betont, die Berufungsbeklagte argumentiere bezüglich des Kündigungsgrundes inkonsequent und widersprüchlich, indem sie einerseits behauptete, aus gesundheitlichen Gründen sei ein permanenter Ansprechpartner im selben Haus geradezu notwendig, und andererseits geltend mache, es ge-

E. 13

/ 25 he nicht um die Sicherstellung einer permanenten medizinischen oder anderweitigen Betreuung, sondern allein um ihr Anliegen, nicht mehr allein im Haus leben zu müssen. Diese widersprüchliche Argumentation stütze die Auffassung, dass die Kündigungsgründe nur vorgeschoben seien. Die Berufungsbeklagte bestreitet, dass ihre Argumentation widersprüchlich sei. Sie habe die Kündigung stets damit begründet, dass es im Sommer 2020 zu einer deutlichen Verschlechterung ihres Gesundheitszustandes gekommen sei. Aufgrund dieser ärztlich bestätigten Tatsache und wegen ihres Alters wolle sie nicht mehr den grössten Teil des Jahres alleine in ihrem Haus wohnen. Der Berufungsbeklagten ist zuzustimmen. Sie hat in den vorinstanzlichen Rechtschriften zwar die Feststellungen der Ärzte wiederholt und dazu ausgeführt, deutlicher lasse sich „die auch aus ärztlicher Sicht bestehende Notwendigkeit bzw. Wünschbarkeit einer veränderten Wohnsituation (dauernde Anwesenheit einer weiteren Person im Haus) nicht umschreiben“ (RG act. I/2 N 11). Liest man die Rechtsschriften des vorinstanzlichen Verfahrens jedoch sorgfältig durch, zeigt sich, dass die Berufungsbeklagte mit der dauernden Anwesenheit einer Person nicht eine 24-stündige Verfügbarkeit gemeint, sondern umschrieben hat, dass sie nicht mehr weitgehend allein im Haus wohnen möchte. Die Berufungsbeklagte nutzt die ärztlichen Ausführungen, um zu belegen, dass es sich bei ihrem Wunsch nicht um eine Laune handelt. Tatsächlich aber geht sie mit ihrem Wunsch nicht so weit, wie die Ärzte es vorschlagen; sie verlangt keine 24-stündige Anwesenheit, sie begnügt sich damit, dass die Wohnung nicht mehr nur wenige Wochen im Jahr als Ferienwohnung, sondern dauernd als Wohnsitz benutzt wird. Ein Widerspruch in der Argumentation der Berufungsbeklagten ist nicht erkennbar. 4.1.2. Die Berufungsklägerin moniert, die Berufungsbeklagte begründe die Kündigung damit, dass sie aufgrund ihres Gesundheitszustandes und ihres Alters nicht mehr alleine im Haus wohnen wolle und sich eine Frau wünsche, die den Wohnsitz dauerhaft in C._____ habe und auch einmal eine Schaufel in die Hand nehme oder etwas zum Werkhof bringe (aus der Aufnahme der Parteibefragung ergibt sich, dass die Berufungsbeklagte nicht von einer Frau, sondern von Mietern gesprochen hat, RG act. VIII, Aufnahme der Befragung, Track ab 06:26). Die Berufungsklägerin sei von November 2020 bis April 2021 beinahe dauerhaft in C._____ gewesen. Während der ganzen Zeit habe die Berufungsbeklagte sie kein einziges Mal um Hilfe gebeten, obwohl sie diese mehrfach angeboten habe. Daraus folge, dass sich der angebliche Grund für die Kündigung im Zeitpunkt derselben noch gar nicht akzentuiert gehabt habe und dieser sich folglich als vorgeschoben erweise. Massgeblich für die Frage, ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben ver-

E. 14

/ 25 stosse, sei nämlich der Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen werde. Die Berufungsbeklagte hält dem entgegen, sie habe nie behauptet, auf eine permanente Betreuung oder Hilfeleistung medizinischer oder anderweitiger Art angewiesen zu sein. Es gehe ihr einzig darum, nicht während eines grossen Teils des Jahres allein im Haus zu wohnen. Aus der schriftlichen Begründung der Kündigung ergibt sich, dass die Berufungsbeklagte nicht mehr weitgehend alleine in ihrem Haus leben möchte (RG act. II/12). Liest man die Rechtsschriften der Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren durch, so zeigt sich, dass sie auch hier nie geltend gemacht hat, sie sei auf eine dauernde Hilfestellung angewiesen. Ebenso wenig aber hat sie erklärt, dass sie in der Wohnung Mieter haben möchte, die für sie dauernd verfügbar wären. Sie hat im Gegenteil klar ausgeführt, dass sie von Mietern keine Betreuung erwarte (RG act. I/2 N 29 sowie act. I/4 N 13 und 29). Es war vielmehr die Berufungsklägerin, die behauptet hat, die Berufungsbeklagte wolle eine

permanente Betreuung sicherstellen (RG act. I/1 N 31 ff. sowie act. I/3 N 11 ■ 15 und 22). In- soweit geht die Argumentation der Berufungsklägerin, dass die Berufungsbeklagte in der Zeit von November 2020 bis April 2021 kein einziges Mal um Hilfe gebeten habe, was belege, dass sich der angebliche Grund für die Kündigung noch gar nicht akzentuiert habe, ins Leere. Grund für die Kündigung war nicht eine Hilfsbe- dürftigkeit der Berufungsbeklagten, sondern ihr Wunsch, nicht mehr weitgehend allein im Haus zu wohnen. 4.1.3. Die Berufungsklägerin führt weiter aus, die Berufungsbeklagte habe von Beginn weg Kenntnis von den Plänen der Berufungsklägerin gehabt, ihren Wohn- sitz nach C._____ zu verlegen, wenn sie ihre Sachen in D._____ abgeschlossen habe. Wenn tatsächlich die Krankheit und der damit einhergehende Wunsch nach einem dauerhaften Mieter der Grund für die Kündigung gewesen wären, wäre es auf der Hand gelegen, sich bei der Berufungsklägerin zu erkundigen, wann sie ihre geplante Wohnsitznahme in C._____ in die Tat umsetzen werde. Dass die Berufungsbeklagte ihren Wunsch nach einem Mieter, der das ganze Jahr in C._____ lebe, gegenüber der Berufungsklägerin mit keinem Wort erwähnt habe, auch nicht vor dem Mietzinsherabsetzungsbegehren, als das Mietverhältnis noch angenehm und unbelastet gewesen sei, sei ein weiteres gewichtiges Indiz dafür, dass dies nicht der wirkliche Grund für die Kündigung gewesen sei. Dem hält die Berufungsbeklagte entgegen, es gebe keine Pflicht des Vermieters, mit dem Mie- ter vorgängig das Gespräch zu suchen oder alternative Handlungsmöglichkeiten zu prüfen.

E. 15

/ 25 Es ist unter den Parteien unbestritten, dass die Berufungsbeklagte mit der Beru- fungsklägerin vor der Kündigung nicht über ihren Wunsch nach einem dauerhaften Mieter gesprochen hat. Daraus kann jedoch nicht ohne Weiteres der Schluss ge- zogen werden, dass dieser Grund vorgeschoben worden sei. Die fehlende Kom- munikation kann durchaus andere Gründe haben. Zu nennen ist insbesondere der Umstand, dass sich die Gesundheit der Berufungsbeklagten gemäss Aktenlage im Sommer 2020 schnell verschlechtert hat (RG act. II/15). Dies hat gemäss Anga- ben der Berufungsbeklagten zusammen mit ihrem Alter zum Wunsch nach Mie- tern, die dauernd in ihrem Haus leben, und damit zur Kündigung geführt. Wesent- liche therapeutische Optionen gibt es für die Berufungsbeklagte nicht (RG act. III/2), weshalb mit einer Besserung ihres Gesundheitszustandes nicht zu rechnen ist, vielmehr kann sich dieser weiter verschlechtern. Auch das Alter schreitet stetig voran. Zuzuwarten hätte der Berufungsbeklagten keinen Gewinn gebracht. Auch wenn die Berufungsklägerin bei Abschluss des Mietvertrages erklärt haben sollte, sie plane, in späteren Jahren ihren Wohnsitz nach C._____ zu verlegen, so hatte sie doch vor der Kündigung keine entsprechenden Schritte unternommen. Nach- dem die Berufungsklägerin Inhaberin eines Unternehmens ist, das sie nach ihren Angaben daran hindert, nach C._____ zu ziehen, war mit einer baldigen Wohn- sitznahme in C._____ nicht zu rechnen. Daran hätte auch ein Gespräch über den Wunsch der Berufungsbeklagten nichts geändert. Das Fehlen eines solchen Ge- sprächs kann daher auch bedeuten, dass die Berufungsbeklagte ein solches als nicht zielführend angesehen hat, wollte sie doch nicht erst in ein paar Jahren nicht mehr allein im Hause wohnen. Im Übrigen ist die Verschlechterung des Gesund- heitszustandes der Berufungsbeklagten nach dem Mietzinsherabsetzungsbegeh- ren eingetreten, weshalb der dringende Wunsch nach Mietern mit Wohnsitz in C._____ auch erst nachher entstanden sein dürfte. Insgesamt kann aus der Tat- sache, dass die Berufungsbeklagte vor der Kündigung mit der Berufungsklägerin nicht über ihren Wunsch nach einer Mietpartei mit Wohnsitz in C._____ gespro- chen hat, nicht abgeleitet werden, dieser Grund sei vorgeschoben. 4.1.4. Die Berufungsklägerin beanstandet, die Vorinstanz

werfe ihr vor, sie habe erst nach der Kündigung ins Feld geführt, dass sie ihr Unternehmen verkaufen und nach C._____ ziehen werde. Da eine Kündigung unter den Parteien bis zum fraglichen Zeitpunkt nie Thema gewesen sei, habe es für sie keine Veranlassung gegeben, dies der Berufungsbeklagten gegenüber zu erwähnen. Dem ist entgegen zu halten, dass die Berufungsbeklagte keine Veranlassung gehabt hat, der Berufungsklägerin von ihrem Wunsch nach Mietern mit Wohnsitz in C._____ zu erzählen, wenn sie nicht wusste, dass die Berufungsklägerin darüber nachdachte, ihr Unternehmen nun zu verkaufen und nach C._____ zu ziehen. Der Behauptung

E. 16

/ 25 der Berufungsklägerin, die Berufungsbeklagte hätte der Berufungsklägerin aufgrund des angenehmen, freundschaftlichen Verhältnisses der Parteien untereinander etwas gesagt, wenn sie tatsächlich Mieter mit Wohnsitz in C._____ gewünscht hätte, könnte mit Fug entgegen gehalten werden, dass die Berufungsklägerin der Berufungsbeklagten aufgrund des freundschaftlichen Verhältnisses etwas von einem anstehenden Verkauf ihres Unternehmens und dem geplanten Umzug nach C._____ gesagt hätte, wenn sie dies für die nähere Zukunft tatsächlich geplant gehabt hätte. Die Berufungsklägerin kritisiert weiter, die Vorinstanz habe ihr vorgehalten, dass sie keine ernsthaften Versprechungen gemacht habe, bevor die Kündigung ausgesprochen worden sei. Auch hierfür habe kein Anlass bestanden, da die Berufungsbeklagte die Berufungsklägerin vorgängig nicht darauf angesprochen habe und die Berufungsklägerin mit einer Kündigung nicht habe rechnen müssen. Die Vorinstanz hat in der beanstandeten Erwägung ausgeführt, dass die Berufungsklägerin im Frühjahr 2023 ihren Wohnsitz nach C._____ verlegen werde, sei mit zu vielen Unsicherheiten behaftet (z.B. Verkauf des Unternehmens), als dass dies eine unverrückbare Tatsache darzustellen vermöge. Die Vermieterschaft sei nicht gehalten, aufgrund vager Versprechungen von einer Kündigung abzusehen. Abgesehen davon müsste die Mieterin ernsthafte Versprechungen gemacht haben, bevor die Kündigung ausgesprochen worden sei. Damit wirft die Vorinstanz der Berufungsklägerin nicht vor, sie habe vor der Kündigung keine ernsthaften Versprechungen gemacht. Vielmehr hat die Vorinstanz geprüft, ob die Kündigung als gegen Treu und Glauben verstossend beurteilt werden müsste, wenn die Berufungsbeklagte vor der Kündigung zwar gewusst hätte, dass die Berufungsklägerin auf Frühjahr 2023 nach C._____ ziehen möchte, dieses Wissen jedoch einzig auf vagen Versprechungen beruht hätte. Zu Recht hat die Vorinstanz festgestellt, dass sich die Berufungsbeklagte nicht auf vage Versprechungen hätte verlassen müssen.

4.1.5. Was die Berufungsklägerin bezüglich dem Zeitpunkt der Diagnose der Polyneuropathie ausführt, hilft ihr nicht weiter. Die Berufungsbeklagte hat in der Berufungsantwort nachvollziehbar erklärt, wie ihre Aussagen gemeint waren (act. A.2 N 36). Selbst wenn im Übrigen bereits im Jahr 2019 die Krankheit diagnostiziert worden sein sollte, so war doch im Sommer 2020 eine deutliche Verschlechterung des Gesundheitszustandes der Berufungsbeklagten eingetreten, was durch ärztliche Atteste belegt ist (RG act. II/14 und 15 sowie act. III/2). Damit hat sich die Situation der Berufungsbeklagten im Sommer 2020 gravierend verändert. Ob die

E. 17

/ 25 Krankheit allenfalls bereits im Jahr davor diagnostiziert worden ist, ist nicht ausschlaggebend.

4.1.6. Die Argumente der Berufungsbeklagten vermögen nicht aufzuzeigen, dass der von der Berufungsbeklagten genannte Kündigungsgrund nur vorgeschoben ist.

4.2. Kein schützenswertes Interesse

4.2.1. Die Berufungsklägerin argumentiert, die von der

Berufungsbeklagten angestrebten Ziele würden sich mit dem gewählten Vorgehen nicht realisieren lassen, weshalb sich die Kündigung auf kein schützenswertes Interesse stützen könne. Sie geht bei dieser Argumentation jedoch davon aus, die Berufungsbeklagte wolle mit der Neuvermietung sicherstellen, dass jemand rund um die Uhr für medizinische Notfälle zur Verfügung stehe. Wie gesehen verfolgt die Berufungsklägerin kein solches Ziel. Vielmehr möchte sie nicht mehr den grössten Teil des Jahres alleine im Haus wohnen. Dies ist nach ihrer Auffassung durch eine Mietpartei zu erreichen, die die Wohnung nicht nur zu Ferienzwecken mietet, sondern als Erstwohnung nutzt. Das erscheint nicht abwegig. Nachdem die Berufungsbeklagte keine ständige Verfügbarkeit der Mieter erwartet, spricht auch der Umstand, dass ein Mieter wohl erwerbstätig sein wird, nicht dagegen. Insoweit ist nicht entscheidend, dass die Berufungsklägerin gemäss ihrer Aussage nach ihrer Wohnsitznahme in C._____ keiner Erwerbstätigkeit mehr nachgehen will. Hinzu kommt, dass die Berufungsklägerin ihre Wohnsitznahme im Zeitpunkt der Kündigung noch nicht definitiv beschlossen hatte beziehungsweise noch nicht sagen konnte, wann diese vollzogen sein würde (vgl. die Aussage in der Klage, dass ein Verkauf ihres Unternehmens zur Diskussion stehe [RG act. I/1 N 35], also in jenem Zeitpunkt weder abgeschlossen noch sicher war; auch die Aussage in der Klage, dass sich die Berufungsklägerin überlege, ihren Wohnsitz nach C._____ zu verlegen [RG act. I/1 N 18], zeigt, dass dies noch nicht feststand). Und auf den Zeitpunkt der Kündigung kommt es an. Selbst wenn die Berufungsbeklagte gewusst haben sollte, dass es der Berufungsklägerin vorschwebte, in ein paar Jahren in C._____ Wohnsitz zu nehmen, musste sie sich weder mit einer vagen Hoffnung zufrieden geben, noch die Jahre zuwarten, bis die Berufungsklägerin ihre Ankündigung allenfalls wahr machte.

4.2.2. Dasselbe ist zu der Argumentation der Berufungsklägerin zu sagen, die Dachwohnung sei für die Ziele der Berufungsbeklagten nicht geeignet, weil das Haus sehr gut isoliert sei und man gar nicht hören würde, wenn bei der Berufungsbeklagten ein Notfall eintreten sollte. Auch diese Argumentation gründet auf

E. 18

/ 25 der Annahme, die Berufungsbeklagte wolle durch die neuen Mieter eine Betreuung sicherstellen. Dass diese Annahme nicht stimmt, ist bereits dargelegt worden. Der Argumentation ist damit der Boden entzogen.

4.2.3. Die Berufungsklägerin beanstandet weiter, dass nicht den Mietern der 1 ½-Zimmerwohnung gekündigt worden ist, deren Wohnung neben jener der Berufungsbeklagten liege, so dass Bewohner dieser Wohnung eine Notsituation bei der Berufungsbeklagten mitbekommen würden. Dazu ist ein weiteres Mal festzustellen, dass die Berufungsbeklagte keine Betreuung durch die Mieter erwartet. Zudem ist nicht ersichtlich, weshalb die Mieter der 1 ½-Zimmerwohnung mehr hören sollten, wenn das Haus so gut isoliert ist, wie die Berufungsklägerin geltend macht. Den weiteren Argumenten, die Mieter der 1 ½-Zimmerwohnung hätten diese erst relativ kurz gemietet, würden sie ebenfalls als Ferienwohnung nutzen und seien selten in C._____ anzutreffen, ist zu entgegnen, dass es der Berufungsbeklagten grundsätzlich freistand, welchen Mietern sie kündigte. Sie hat ihre Wahl damit begründet, dass es einfacher sei, die 3 ½-Zimmerwohnung an eine Mietpartei mit Wohnsitz in C._____ zu vermieten; bezüglich der 1 ½-Zimmerwohnung hätten sich beim letzten Mieterwechsel nur Personen gemeldet, die eine Ferien-/ Zweitwohnung gesucht hätten. Die Berufungsklägerin führt dazu aus, die Berufungsbeklagte habe dies nicht belegt und die Vorinstanz habe einfach unbesehen auf diese Aussage abgestellt. Es stehe unbestrittenermassen fest, dass die 1 ½-Zimmerwohnung zuvor über 10 Jahre lang an eine Mieterin mit Wohnsitz in C._____

vermietet gewesen sei. Die Berufungsklägerin übersieht, dass die Berufungsbeklagte nicht behauptet, es sei unmöglich die 1 ½-Zimmerwohnung an eine Mietpartei mit Wohnsitz in C._____ zu vermieten, sie macht lediglich geltend, es sei schwieriger als bei der 3 ½-Zimmerwohnung. Insoweit widerspricht die Tatsache, dass die 1 ½-Zimmerwohnung über lange Zeit an eine Mieterin mit Wohnsitz in C._____ vermietet gewesen ist, der Argumentation der Berufungsbeklagten nicht. Weiter trifft zu, dass die Berufungsbeklagte nicht belegt hat, dass eine Vermietung der 1 ½-Zimmerwohnung schwieriger ist. Jedoch stellt sich die Frage, wie sie dies hätte nachweisen sollen. Unterlagen und Anfragen von Interessenten, die den Zuschlag nicht erhalten hatten, musste sie klarerweise bezüglich beider Wohnungen nicht aufbewahren. Zudem ist der Berufungsbeklagten zuzustimmen, dass die 3 ½-Zimmerwohnung an eine Familie mit ein, zwei Kindern, die in C._____ zur Schule gehen, vermietet werden kann (vgl. act. A.2 N 38, RG act. VIII Frage 5). Es ist daher nachvollziehbar, dass die Berufungsbeklagte davon ausgeht, ihren Wunsch nach Mietern, die ganzjährig im Haus wohnen, mit der Neuvermietung der 3 ½-Zimmerwohnung besser erreichen zu können. Dass die Mieter der 1 ½-Zimmerwohnung diese noch nicht so lange gemietet haben und oft nicht in

E. 19

/ 25 C._____ sind, ist unter diesem Gesichtspunkt nicht entscheidend. Die Berufungsbeklagte vermag legitime Gründe dafür zu nennen, weshalb sie die Wohnung der Berufungsklägerin gekündigt hat und nicht die 1 ½-Zimmerwohnung. Ihre Argumentation überzeugt. 4.2.4. Dieselben Überlegungen gelten im Übrigen bezüglich des Studios im Erdgeschoss. Aus diesem Grund kann offen bleiben, ob die Küche in diesem Studio plombiert ist und das Studio saniert werden müsste, bevor es vermietet werden könnte. Zudem wäre die Berufungsbeklagte nicht verpflichtet, die Kosten für eine Sanierung aufzuwerfen, nur damit die Berufungsklägerin ihre Ferienwohnung behalten könnte. Eine Kündigung ist nicht erst dann nicht missbräuchlich, wenn sich alle anderen Optionen als nicht gangbar erwiesen haben. Vielmehr basiert das Mietrecht auf dem Grundsatz der Kündigungsfreiheit. Es stand daher der Berufungsbeklagten frei zu entscheiden, ob sie ein Mietverhältnis kündigte und welches. 4.2.5. Schliesslich führt die Berufungsklägerin aus, der Wunsch der Berufungsbeklagten, nicht einen grossen Teil des Jahres allein im Haus wohnen zu müssen, habe keinen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis und hätte sich mit ihr als Mieterin erreichen lassen, nachdem sie plane, aller Voraussicht nach im Frühjahr 2023 in C._____ dauernden Wohnsitz zu nehmen. Beide Punkte treffen nicht zu. Die Berufungsbeklagte wünschte sich Mieter, die die Wohnung als Erstwohnung nutzten. Dieser Wunsch stand offensichtlich in Zusammenhang mit dem Mietverhältnis. Die Berufungsklägerin wiederum konnte diesen Wunsch nicht erfüllen, gerade weil sie frühestens auf das Frühjahr 2023 hin allenfalls nach C._____ ziehen wollte. Entscheidend ist nämlich die Situation im Zeitpunkt der Kündigung. Und im Dezember 2020 war die Berufungsklägerin nicht bereit, ihren Wohnsitz nach C._____ zu verlegen. Nicht relevant ist in diesem Zusammenhang der Umstand, dass die Parteien ein freundschaftliches Verhältnis pflegten. Auch dass die Berufungsklägerin der Meinung ist, dass sich eine Lösung hätte finden lassen, die die Interessen beider Parteien gleichermaßen berücksichtigt hätte, ändert an der Sachlage nichts. Nachdem die Berufungsklägerin nicht nach C._____ ziehen konnte, ist zudem nicht ersichtlich, welche Lösung hätte gefunden werden können, die dem Wunsch der Berufungsbeklagten Rechnung getragen hätte. Insbesondere ist zu betonen, dass die Berufungsbeklagte die Erfüllung ihres Wunsches nicht mehrere Jahre zurückstellen musste, nur um der Berufungsklägerin die Ferienwohnung zu erhalten.

4.2.6. Der Wunsch der Berufungsbeklagten, nicht mehr überwiegend allein in ihrem Haus wohnen zu müssen, ist aufgrund der Tatsache ihrer angeschlagenen

E. 20

/ 25 Gesundheit und ihres Alters nachvollziehbar und sachlich begründet. Es handelt sich um ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse. Das hat schon die Vorinstanz so erkannt. 4.3. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Argumentation der Berufungsklägerin nicht überzeugt. Es kann weder von einem vorgeschobenen Kündigungsgrund ausgegangen werden, noch fehlt es der Berufungsbeklagten an einem schützenswerten Interesse. 5. Die Berufungsbeklagte hat das Mietverhältnis mit der Berufungsklägerin nicht gekündigt, weil diese Ansprüche aus dem Mietverhältnis (Mietzinsreduktion) geltend gemacht hat, es handelt sich nicht um eine Rache Kündigung. Der Kündigungsgrund, dass die Berufungsbeklagte nicht mehr den grössten Teil des Jahres alleine im Haus wohnen möchte, ist nicht vorgeschoben. Die Berufungsbeklagte hat ein schützenswertes Interesse an der Kündigung. Die Kündigung ist nicht missbräuchlich erfolgt. Dies hat die Vorinstanz bereits zu Recht festgestellt. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen. 6. Erstreckung des Mietverhältnisses Für den Fall, dass die Kündigung geschützt wird, verlangt die Berufungsklägerin die erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Jahre.

E. 21

/ 25 Punkt für den Mieter weniger nachteilig sein wird, als er es bei Ablauf der Kündigungsfrist wäre (vgl. BGE 116 II 446 E. 3b; 105 II 197 E. 3a).

E. 22

/ 25 was eine andere Wertung verlangen würde. Auch die Rüge, die Vorinstanz habe die geltend gemachte 30-jährige Verbundenheit der Berufungsklägerin mit C._____ zu Unrecht als unerwiesen qualifiziert, nachdem die Gegenseite diese nie bestritten habe, hilft der Berufungsklägerin nicht weiter. Die Berufungsklägerin zeigt nicht auf, dass die Entscheidung der Vorinstanz anders ausgefallen wäre, wenn sie von einer 30-jährigen Verbundenheit der Berufungsklägerin mit C._____ ausgegangen wäre. Vor allem hat die Berufungsklägerin nicht dargetan, dass ohne Erstreckung überhaupt ein Wegzug aus C._____ drohen könnte. Die Ausführungen der Berufungsklägerin helfen ihr nicht.

E. 23

/ 25 Nichtwissen bestritten worden (RG act. I/2 N 17). Unbesehen darum ist diese Behauptung im Zusammenhang mit der Erstreckung ebenso wenig hilfreich wie das Argument, die Berufungsklägerin habe während des ganzen Mietverhältnisses keinerlei Anlass zu Beanstandungen gegeben und sie habe darauf vertrauen dürfen, dass das Mietverhältnis weiterhin unverändert Bestand habe. Diese Argumente haben nichts damit zu tun, dass die Berufungsklägerin innerhalb der Kündigungsfrist in C._____ keine passende Wohnung hätte finden können. Die weitere Behauptung der Berufungsklägerin, sie verbringe einen grossen Teil ihrer Zeit in C._____, wird von der Berufungsbeklagten weiterhin bestritten (act. A.2 N 50), weshalb nicht darauf abgestellt werden kann. Selbst wenn sie zutreffend wäre, würde sie nicht begründen, weswegen es für die Berufungsklägerin nicht hätte möglich sein sollen, innerhalb der Kündigungsfrist eine geeignete Wohnung zu finden. Was nun die Suchbemühungen betrifft, so hat die Vorinstanz eine Härte nicht nur verneint, weil die Berufungsklägerin keine Suchbemühungen nachgewiesen hat, vielmehr hat die Vorinstanz alle relevanten Gesichtspunkte geprüft und eine Härte unter jedem Blickwinkel verneint. Selbst wenn die Vorinstanz von der

Berufungsklägerin keine Suchbemühungen verlangt hätte, hätte sie eine Härte folglich verneint. Für das Berufungsverfahren ist festzustellen, dass die Berufungsklägerin spätestens nach dem abschlägigen erstinstanzlichen Entscheid vom 3. Februar 2022, mitgeteilt am 28. Februar 2022, nicht mehr im Vertrauen darauf, vor zweiter Instanz einen gegenteiligen Entscheid zu erwirken, mit ihren Suchbemühungen zuwarten durfte. Allein ab Mitteilung des Entscheids der Vorinstanz bis dato stand der Berufungsklägerin somit rund ein Jahr für intensive Suchbemühungen zur Verfügung. Sie ist damit in den Genuss einer sogenannten kalten Erstreckung gekommen. Das ist in der Beurteilung mitzubersichtlichen.

E. 24

/ 25

E. 25

/ 25

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