

SO_GERICHTE ZKBER.2019.67 vom 11. November 2019

SO Obergericht, 2019-11-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBER.2019.67

FR: SO_GERICHTE ZKBER.2019.67 du 11 novembre 2019

IT: SO_GERICHTE ZKBER.2019.67 del 11 novembre 2019

Erwägungen

E. 1

Die Kündigung der 3.5-Zimmerwohnung am [...] in [...] vom 17. Januar 2018 sei als missbräuchlich zu qualifizieren und aufzuheben.

E. 1.1

Die Berufungsbeklagte beantragt, auf die Klage sei nicht einzutreten, da der kassatorische Antrag der Berufungsklägerin – das angefochtene Urteil sei vollumfänglich aufzuheben – mangelhaft sei.

E. 1.2

Grundsätzlich muss ein Rechtsbegehren so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden kann (BGE 137 III 617 E. 4.3). Die Anforderungen an eine Berufung unterstehen jedoch dem Verbot des überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 der Schweizerischen Bundesverfassung [BV, SR 101]) und sind im Lichte der Begründung auszulegen (Benedikt Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, §11 Rz 881). Auch wenn vorliegend eine Präzisierung der Berufungsanträge durch die anwaltlich vertretene Berufungsklägerin wünschenswert gewesen wäre, so ist bei einer Auslegung nach den allgemeinen Grundsätzen und insbesondere unter Berücksichtigung von Treu und Glauben im Zusammenhang mit der Berufungsbegründung ohne weiteres erkennbar, was die Berufungsklägerin mit ihrem Rechtsbegehren erreichen will: Durch die Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils soll die Kündigung vom 17. Januar 2018 als missbräuchlich qualifiziert und aufgehoben werden. Auf die Berufung ist deshalb einzutreten.

E. 1.4

Die Vermieterin (nachfolgend: Beklagte) beantragte in ihrer Klageantwort vom 17. August 2018 die Abweisung der Klage unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E. 1.5

Am 30. November 2018 erhob die Beklagte Widerklage mit den folgenden Rechtsbegehren: 1. Die Klage sei abzuweisen. 2. Die Klägerin sei gerichtlich anzuweisen, die 3½-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft [...] innert einer richterlich zu bestimmenden, kurzen Frist zu räumen und zu verlassen.

E. 2

Am 14. Dezember 2018 fand vor dem Amtsgerichtspräsidenten des Richteramtes Solothurn-Lebern die Hauptverhandlung mit Parteibefragung statt. Gleichentags erliess der Amtsgerichtspräsident das folgende im Dispositiv eröffnete Urteil:

3.1 Gegen das begründete Urteil erhob die Klägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) am 16. September 2019 Berufung beim Obergericht des Kantons Solothurn und stellte folgende Rechtsbegehren:

3.2 Mit Berufungsantwort vom 8. Oktober 2019 schloss die Beklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) auf Nichteintreten, bzw. eventualiter auf Abweisung der Berufung, u.K.u.E.F.

E. 2.1

Gemäss Art. 257f Abs. 1 und 2 OR muss der Mieter die Mietsache sorgfältig gebrauchen und auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen. Verletzt der Mieter trotz einer schriftlichen Abmahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme erneut, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist, kann der Vermieter fristlos mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Abs. 3).

E. 2.2

Der Amtsgerichtspräsident erachtete die Voraussetzungen von Art. 257f Abs. 3 OR als gegeben. Mit der Beweiswürdigung sei erstellt, dass sich die Klägerin mehrmals über die Privatsphäre von Mitmietern geäussert und Mutmassungen über deren Privatleben angestellt habe. Ihre Handlungen würden einem anständigen und korrekten Verhalten entgegenstehen, womit sie ihre Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme verletze. Spätestens mit dem Schreiben vom 30. November 2017 sei eine schriftliche Abmahnung im Sinne von Art. 257f Abs. 3 OR erfolgt. Entgegen der Abmahnung habe die Klägerin weiterhin völlig unverhältnismässig und in wiederholter Weise gehandelt. Sie habe zwar aus ihrer Sicht Verstösse gegen die Hausordnung gemeldet, sich jedoch gleichzeitig zusammenhangslos über andere Mieter und deren Privatleben geäussert und die Durchsetzung der Hausordnung in die eigene Hand genommen. Somit habe die Klägerin erneut ihre Sorgfaltspflichten verletzt und die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses begründet. Die Beklagte habe glaubhaft dargelegt, dass der weitere Verbleib der Klägerin in der Mietwohnung unzumutbar sei und sie den Mietvertrag aufgrund der Sorgfaltspflichtverletzungen gekündigt habe. Die gesetzlichen Formen und Fristen für eine Kündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR seien eingehalten und das Mietverhältnis somit gültig per 28. Februar 2018 aufgelöst worden.

3. Die Berufungsklägerin rügt eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes, indem die Vorinstanz ohne Hinterfragung ihrer Mängelrügeschreiben und ohne Berücksichtigung der Aussagen anlässlich der Verhandlung eine einseitige Beweiswürdigung vorgenommen habe. Dadurch sei das Urteil nicht ausreichend und nachvollziehbar begründet und das rechtliche Gehör verletzt (Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten [EMRK, SR 0.101] i.V.m. Art. 29 Abs. 2 BV). Aus dem falschen Sachverhalt schliesse die Vorinstanz auf eine Sorgfaltspflichtverletzung und wende dadurch das Recht von Art. 257f OR falsch an.

3.1.1 Hinsichtlich der angeblich fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz führt die Berufungsklägerin aus, sie habe lediglich ihre Mängelrechte wahrgenommen und darauf aufmerksam gemacht, dass die Hausordnung durch die anderen Mieterinnen nicht eingehalten werde. Die Berufungsbeklagte habe als Vermieterin die Pflicht, diese zu prüfen und die Hausordnung durchzusetzen, was gänzlich unterlassen worden sei. Sie wiederholt in der Folge die während des vorinstanzlichen Verfahrens geltend gemachten Einwände

(Licht löschen, Benutzung Secomat, Einhalten der Wäschezeiten, etc.).

3.1.2 Die Berufungsbeklagte hält dem entgegen, die Berufungsklägerin rüge nicht substantiiert, was an den vorderrichterlichen Feststellungen qualifiziert unrichtig sein solle. Materiell habe die Berufungsklägerin zudem keineswegs lediglich ihre Mängelrechte wahrgenommen, sondern sich vielmehr seit Jahren über jedes Tun und Lassen ihrer Mitmieter ausgelassen. Dieses Verhalten habe sie selbst nach dem Urteil der Vorinstanz weiterhin an den Tag gelegt.

3.1.3 Gemäss Art. 157 ZPO bildet sich das Gericht seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise. Die Beweiswürdigung ist die Bewertung der zulässigerweise erhobenen Beweismittel durch das Gericht, um zum Beweisergebnis zu gelangen. Die Bewertung der einzelnen Beweismittel und des Beweisergebnisses hat in objektiv nachvollziehbar, begründeter Weise zu ergehen (Jürgen Brönnimann, in: Heinz Hausheer et al. [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2012, Art. 157 N 5).

Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV dient einerseits der Klärung des Sachverhalts, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (BGE 133 I 270 E. 3.1; 127 I 54 E. 2b). Der Anspruch auf rechtliches Gehör gebietet auch, dass die Behörde die Vorbringen der betroffenen Person auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Die Begründung des Entscheids muss so abgefasst sein, dass ihn der Betroffene gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Sie muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 138 IV 81 E. 2.2; 136 I 184 E. 2.2.1; 133 III 439 E. 3.3 mit Hinweisen).

3.1.4 Die Vorinstanz hatte sich mit der Frage zu befassen, ob die Kündigung vom 17. Januar 2018 gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR rechtmässig war. Sie gibt in ihrem Urteil vom 14. Dezember 2018 ausführlich die Korrespondenz zwischen den Parteien wieder und legt dabei den Inhalt der verschiedenen Schreiben der Berufungsklägerin dar, beginnend beim 2. August 2017 bis 3. Januar 2018 (Urteil S. 12 ■ 21). Auch die Aussagen der Berufungsklägerin anlässlich der Verhandlung werden festgehalten (Urteil S. 21). Der Vorderrichter hat sämtliche relevanten Tatsachen und Eingaben berücksichtigt und den Sachverhalt gestützt darauf richtig festgestellt. Von einer einseitigen Beweiswürdigung kann nicht die Rede sein. Die Mängelrügen der Berufungsklägerin wurden bei der Urteilsfindung anders beurteilt, als von der Berufungsklägerin beantragt.

3.1.5 Inwiefern der angefochtene Entscheid den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht genügen sollte, ist nicht ersichtlich. Der Vorderrichter äussert sich sehr wohl dazu, gestützt auf welche Dokumente und Aussagen er den rechtserheblichen Sachverhalt als erstellt erachtet und welche Schlussfolgerungen getroffen werden (Urteil S. 22 ff.). Dass diese nicht im Interesse der Berufungsklägerin ausfallen, vermag daran nichts zu ändern. Die anwaltlich vertretene Berufungsklägerin war denn auch in der Lage, den Entscheid umfassend und sachgerecht anzufechten. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs durch eine ungenügende Begründung des angefochtenen Entscheids ist somit unbegründet.

3.2 Die Berufungsklägerin macht in der Folge geltend, die Vorinstanz wende die Bestimmungen von Art. 257f OR falsch an, indem sie aus dem falschen Sachverhalt auf

eine Einmischung in die Privatsphäre anderer Mieter schliesse und dies als Sorgfaltspflichtverletzung qualifiziere. Ihre Meldungen seien für die Berufungsbeklagte vielleicht lästig gewesen, stellten jedoch keine Sorgfaltspflichtverletzung dar. Eine solche liege bereits aufgrund der Begrifflichkeit nicht vor, da das Mietobjekt keinen Schaden genommen habe. Sie habe lediglich ihre Mängelrechte geltend gemacht und entsprechend der Hausordnung gehandelt, um einen Schaden zu vermeiden. Selbst wenn das Gericht der Ansicht wäre, die Rücksichtnahmepflicht sei unter die Sorgfaltspflicht zu subsumieren, liege keine solche Verletzung vor.

3.2.1 Die Berufungsbeklagte führt in diesem Zusammenhang aus, die Berufungsklägerin verstosse seit längerem und wiederholt gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Mitbewohner. Ihr Verhalten sei mehrfach abgemahnt worden und die Voraussetzungen von Art. 257f OR erfüllt.

3.2.2 Die Definition des sorgfältigen Gebrauchs einer Mietsache ergibt sich aus dem Mietvertrag und allfällig dazugehörigen Anhängen, aber auch aus den polizeilichen Vorschriften, dem Nachbarrecht und den allgemeinen Gepflogenheiten. Die Verletzung der Rücksichtnahmepflicht gemäss Art. 257f Abs. 2 OR ist bezüglich der Folgen der Sorgfaltspflichtverletzung gleichgestellt (Peter Higi/Anton Bühlmann in: Peter Higi et al. [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, Zürich/Basel/Genf 2019, Die Miete, Art. 257f N 39). Die Pflicht zur Rücksichtnahme beinhaltet beispielsweise die Privatsphäre und das Ruhebedürfnis der Nachbarn zu respektieren oder die nötige Toleranz gegenüber den Nachbarn für das Zusammenleben aufzubringen (Irène Spirig in: David Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, Zürich 2016, Ziffer 27.3.4, S. 718).

3.2.3 Der Einwand der Berufungsklägerin, die Pflicht zur Rücksichtnahme sei nicht unter die Sorgfaltspflicht gemäss Art. 257f Abs. 3 OR zu subsumieren, ist demnach unbegründet. Fraglich ist lediglich, ob es sich bei dem Verhalten der Berufungsklägerin um eine Sorgfaltspflichtverletzung handelt.

Eine Sorgfaltspflichtverletzung kann beispielsweise vorliegen bei wiederholten Immissionen wie besonders lautes und häufiges Radio hören zu Ruhezeiten; häufigen lautstarken Auseinandersetzungen; unerträglichen Gerüchen; bei der wiederholten Verletzung vertraglich definierter Rücksichtsmassnahmen oder auch bei einem rücksichtslosen Verhalten eines Mieters gegenüber seinen Mitmietern (Spirig, a.a.O., Ziffer 27.3.7.1.1f., S. 721ff.; vgl. Angela Hensch, Streitigkeiten zwischen Mietern, AJP 7/2013, S. 987f. mit entsprechenden Hinweisen).

Die Vorinstanz beurteilte das Verhalten der Berufungsklägerin als eine Sorgfaltspflichtverletzung, da sie sich mehrmals über die Privatsphäre von Mitmietern geäussert und Mutmassungen über deren Privatleben angestellt habe. Den anderen Mietern Dummheit, Bequemlichkeit und fehlenden Menschenverstand zuzuschreiben, stehe einem korrekten und anständigen Verhalten entgegen. Die rechtliche Würdigung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Das Verhältnis zwischen der Berufungsklägerin und der Berufungsbeklagten bzw. den Mitmietern der Berufungsklägerin ist seit längerer Zeit zerrüttet, beide Parteien fühlen sich von der anderen schikaniert. Selbst wenn die Hausordnung grundsätzlich durchzusetzen ist, gehen die vorliegenden Verhaltensweisen der Berufungsklägerin über die Geltendmachung von Mängeln hinaus. Massgebend ist die Art und Weise, mit welcher die Berufungsklägerin gegen ihre Mitmieter vorgeht. Die Vorinstanz stellte zutreffend fest, dass die Äusserungen der Berufungsklägerin einem

anständigen Verhalten entgegenstehen. Dies lässt sich den diversen Schreiben der Berufungsklägerin sowie der an D.____ und E.____ gerichteten Mitteilung vom 21. Dezember 2017 (bekl. Urkunde 12) ohne weiteres entnehmen. Die Pflicht zur Rücksichtnahme beinhaltet wie erwähnt auch die Privatsphäre anderer Mieter zu respektieren und ihnen die notwendige Toleranz für das Zusammenleben entgegenzubringen. Indem die Berufungsklägerin die allgemein genutzten Räume der Liegenschaft, insbesondere den Wäscheraum und auch den Waschplan eingehend kontrollierte, sich beispielsweise in die Waschgewohnheiten und das Aufhängen der Wäsche anderer Mieter einmischte, der Verwaltung Fotos zustellte, welche den anderen Mietern zuzuordnen sind, und sich diffamierend über andere Mieter äusserte, verletzte sie die Pflicht zur Rücksichtnahme. Ausschlaggebend ist dabei die Gesamtheit der Handlungen der Berufungsklägerin. Selbst wenn ein mögliches Fehlverhalten der Mitmieter vorliegen sollte, indem die Hausordnung nicht pedantisch genau eingehalten wird, rechtfertigt dies das Vorgehen der Berufungsklägerin keineswegs. Die Meldungen der Berufungsklägerin gehen offensichtlich über das ordentliche Mass allfälliger Mängelrügen hinaus.

E. 3

Für den Fall, dass das Mietobjekt nicht urteilsgemäss geräumt und verlassen wird, sei das Oberamt Region Solothurn anzuweisen, die zwangsweise Ausweisung zu vollstrecken, nötigenfalls unter Anwendung von Polizeigewalt und unter zwangsweiser Verschaffung des Zugangs in das Mietobjekt.

E. 3.1

Gegen das begründete Urteil erhob die Klägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) am 16. September 2019 Berufung beim Obergericht des Kantons Solothurn und stellte folgende Rechtsbegehren: 1. Das Urteil des Richteramtes Solothurn-Lebern vom 14. Dezember 2018 (begründetes Urteil vom 13. August 2019) sei vollumfänglich aufzuheben. 2. Für das Verfahren vor dem erstinstanzlichen Gericht sei der Berufungsklägerin eine angemessene Parteientschädigung gemäss einzureichender Honorarnote zuzusprechen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. 3.1.1

Hinsichtlich der angeblich fehlerhaften Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz führt die Berufungsklägerin aus, sie habe lediglich ihre Mängelrechte wahrgenommen und darauf aufmerksam gemacht, dass die Hausordnung durch die anderen Mieterinnen nicht eingehalten werde. Die Berufungsbeklagte habe als Vermieterin die Pflicht, diese zu prüfen und die Hausordnung durchzusetzen, was gänzlich unterlassen worden sei. Sie wiederholt in der Folge die während des vorinstanzlichen Verfahrens geltend gemachten Einwände (Licht löschen, Benutzung Secomat, Einhalten der Wäschezeiten, etc.).

E. 3.1.2

Die Berufungsbeklagte hält dem entgegen, die Berufungsklägerin rüge nicht substantiiert, was an den vorderrichterlichen Feststellungen qualifiziert unrichtig sein solle. Materiell habe die Berufungsklägerin zudem keineswegs lediglich ihre Mängelrechte wahrgenommen, sondern sich vielmehr seit Jahren über jedes Tun und Lassen ihrer Mitmieter ausgelassen. Dieses Verhalten habe sie selbst nach dem Urteil der Vorinstanz weiterhin an den Tag gelegt.

E. 3.1.3

Gemäss Art. 157 ZPO bildet sich das Gericht seine Überzeugung nach freier Würdigung der Beweise. Die Beweiswürdigung ist die Bewertung der zulässigerweise erhobenen Beweismittel durch das Gericht, um zum Beweisergebnis zu gelangen. Die Bewertung der einzelnen Beweismittel und des Beweisergebnisses hat in objektiv nachvollziehbar, begründeter Weise zu ergehen (Jürgen Brönnimann, in: Heinz Hausheer et al. [Hrsg.], Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bern 2012, Art. 157 N 5). Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV dient einerseits der Klärung des Sachverhalts, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift (BGE 133 I 270 E. 3.1; 127 I 54 E. 2b). Der Anspruch auf rechtliches Gehör gebietet auch, dass die Behörde die Vorbringen der betroffenen Person auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Die Begründung des Entscheids muss so abgefasst sein, dass ihn der Betroffene gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Sie muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sie ihren Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist, dass sich die Begründung mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (BGE 138 IV 81 E. 2.2; 136 I 184 E. 2.2.1; 133 III 439 E. 3.3 mit Hinweisen).

E. 3.1.4

Die Vorinstanz hatte sich mit der Frage zu befassen, ob die Kündigung vom 17. Januar 2018 gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR rechtmässig war. Sie gibt in ihrem Urteil vom 14. Dezember 2018 ausführlich die Korrespondenz zwischen den Parteien wieder und legt dabei den Inhalt der verschiedenen Schreiben der Berufungsklägerin dar, beginnend beim 2. August 2017 bis 3. Januar 2018 (Urteil S. 12 – 21). Auch die Aussagen der Berufungsklägerin anlässlich der Verhandlung werden festgehalten (Urteil S. 21). Der Vorderrichter hat sämtliche relevanten Tatsachen und Eingaben berücksichtigt und den Sachverhalt gestützt darauf richtig festgestellt. Von einer einseitigen Beweiswürdigung kann nicht die Rede sein. Die Mängelrügen der Berufungsklägerin wurden bei der Urteilsfindung anders beurteilt, als von der Berufungsklägerin beantragt.

E. 3.1.5

Inwiefern der angefochtene Entscheid den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht genügen sollte, ist nicht ersichtlich. Der Vorderrichter äussert sich sehr wohl dazu, gestützt auf welche Dokumente und Aussagen er den rechtserheblichen Sachverhalt als erstellt erachtet und welche Schlussfolgerungen getroffen werden (Urteil S. 22 ff.). Dass diese nicht im Interesse der Berufungsklägerin ausfallen, vermag daran nichts zu ändern. Die anwaltlich vertretene Berufungsklägerin war denn auch in der Lage, den Entscheid umfassend und sachgerecht anzufechten. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs durch eine ungenügende Begründung des angefochtenen Entscheids ist somit unbegründet.

E. 3.2

Die Berufungsklägerin macht in der Folge geltend, die Vorinstanz wende die Bestimmungen von Art. 257f OR falsch an, indem sie aus dem falschen Sachverhalt auf eine Einmischung in die Privatsphäre anderer Mieter schliesse und dies als Sorgfaltspflichtverletzung qualifiziere. Ihre Meldungen seien für die Berufungsbeklagte vielleicht lästig gewesen, stellten jedoch keine Sorgfaltspflichtverletzung dar. Eine solche liege bereits aufgrund der Begrifflichkeit nicht vor, da das Mietobjekt keinen Schaden genommen habe. Sie habe lediglich ihre Mängelrechte geltend gemacht und entsprechend

der Hausordnung gehandelt, um einen Schaden zu vermeiden. Selbst wenn das Gericht der Ansicht wäre, die Rücksichtnahmepflicht sei unter die Sorgfaltspflicht zu subsumieren, liege keine solche Verletzung vor.

E. 3.2.1

Die Berufungsbeklagte führt in diesem Zusammenhang aus, die Berufungsklägerin verstosse seit längerem und wiederholt gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Mitbewohner. Ihr Verhalten sei mehrfach abgemahnt worden und die Voraussetzungen von Art. 257f OR erfüllt.

E. 3.2.2

Die Definition des sorgfältigen Gebrauchs einer Mietsache ergibt sich aus dem Mietvertrag und allfällig dazugehörigen Anhängen, aber auch aus den polizeilichen Vorschriften, dem Nachbarrecht und den allgemeinen Gepflogenheiten. Die Verletzung der Rücksichtnahmepflicht gemäss Art. 257f Abs. 2 OR ist bezüglich der Folgen der Sorgfaltspflichtverletzung gleichgestellt (Peter Higi/Anton Bühlmann in: Peter Higi et al. [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, Zürich/Basel/Genf 2019, Die Miete, Art. 257f N 39). Die Pflicht zur Rücksichtnahme beinhaltet beispielsweise die Privatsphäre und das Ruhebedürfnis der Nachbarn zu respektieren oder die nötige Toleranz gegenüber den Nachbarn für das Zusammenleben aufzubringen (Irène Spirig in: David Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, Zürich 2016, Ziffer 27.3.4, S. 718).

E. 3.2.3

Der Einwand der Berufungsklägerin, die Pflicht zur Rücksichtnahme sei nicht unter die Sorgfaltspflicht gemäss Art. 257f Abs. 3 OR zu subsumieren, ist demnach unbegründet. Fraglich ist lediglich, ob es sich bei dem Verhalten der Berufungsklägerin um eine Sorgfaltspflichtverletzung handelt. Eine Sorgfaltspflichtverletzung kann beispielsweise vorliegen bei wiederholten Immissionen wie besonders lautes und häufiges Radio hören zu Ruhezeiten; häufigen lautstarken Auseinandersetzungen; unerträglichen Gerüchen; bei der wiederholten Verletzung vertraglich definierter Rücksichtsmassnahmen oder auch bei einem rücksichtslosen Verhalten eines Mieters gegenüber seinen Mitmietern (Spirig, a.a.O., Ziffer 27.3.7.1.1f., S. 721ff.; vgl. Angela Hensch, Streitigkeiten zwischen Mietern, AJP 7/2013, S. 987f. mit entsprechenden Hinweisen). Die Vorinstanz beurteilte das Verhalten der Berufungsklägerin als eine Sorgfaltspflichtverletzung, da sie sich mehrmals über die Privatsphäre von Mitmietern geäussert und Mutmassungen über deren Privatleben angestellt habe. Den anderen Mietern Dummheit, Bequemlichkeit und fehlenden Menschenverstand zuzuschreiben, stehe einem korrekten und anständigen Verhalten entgegen. Die rechtliche Würdigung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Das Verhältnis zwischen der Berufungsklägerin und der Berufungsbeklagten bzw. den Mitmietern der Berufungsklägerin ist seit längerer Zeit zerrüttet, beide Parteien fühlen sich von der anderen schikaniert. Selbst wenn die Hausordnung grundsätzlich durchzusetzen ist, gehen die vorliegenden Verhaltensweisen der Berufungsklägerin über die Geltendmachung von Mängeln hinaus. Massgebend ist die Art und Weise, mit welcher die Berufungsklägerin gegen ihre Mitmieter vorgeht. Die Vorinstanz stellte zutreffend fest, dass die Äusserungen der Berufungsklägerin einem anständigen Verhalten entgegenstehen. Dies lässt sich den diversen Schreiben der Berufungsklägerin sowie der an D.____ und E.____ gerichteten Mitteilung vom 21. Dezember 2017 (bekl. Urkunde 12) ohne weiteres entnehmen. Die Pflicht zur Rücksichtnahme beinhaltet wie erwähnt auch die Privatsphäre anderer Mieter zu

respektieren und ihnen die notwendige Toleranz für das Zusammenleben entgegenzubringen. Indem die Berufungsklägerin die allgemein genutzten Räume der Liegenschaft, insbesondere den Wäscheraum und auch den Waschplan eingehend kontrollierte, sich beispielsweise in die Waschgewohnheiten und das Aufhängen der Wäsche anderer Mieter einmischte, der Verwaltung Fotos zustellte, welche den anderen Mietern zuzuordnen sind, und sich diffamierend über andere Mieter äusserte, verletzte sie die Pflicht zur Rücksichtnahme. Ausschlaggebend ist dabei die Gesamtheit der Handlungen der Berufungsklägerin. Selbst wenn ein mögliches Fehlverhalten der Mitmieter vorliegen sollte, indem die Hausordnung nicht pedantisch genau eingehalten wird, rechtfertigt dies das Vorgehen der Berufungsklägerin keineswegs. Die Meldungen der Berufungsklägerin gehen offensichtlich über das ordentliche Mass allfälliger Mängelrügen hinaus.

E. 4

Über die Berufung kann gestützt auf Art. 316 Abs. 1 Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) ohne Durchführung einer Verhandlung aufgrund der Akten entschieden werden. Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen des Vorderrichters wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachstehend darauf einzugehen.

II.

1.1 Die Berufungsbeklagte beantragt, auf die Klage sei nicht einzutreten, da der kassatorische Antrag der Berufungsklägerin ■ das angefochtene Urteil sei vollumfänglich aufzuheben ■ mangelhaft sei.

1.2 Grundsätzlich muss ein Rechtsbegehren so bestimmt sein, dass es im Falle der Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden kann (BGE 137 III 617 E. 4.3). Die Anforderungen an eine Berufung unterstehen jedoch dem Verbot des überspitzten Formalismus (Art. 29 Abs. 1 der Schweizerischen Bundesverfassung [BV, SR 101]) und sind im Lichte der Begründung auszulegen (Benedikt Seiler, Die Berufung nach ZPO, Zürich/Basel/Genf 2013, §11 Rz 881). Auch wenn vorliegend eine Präzisierung der Berufungsanträge durch die anwaltlich vertretene Berufungsklägerin wünschenswert gewesen wäre, so ist bei einer Auslegung nach den allgemeinen Grundsätzen und insbesondere unter Berücksichtigung von Treu und Glauben im Zusammenhang mit der Berufungsbegründung ohne weiteres erkennbar, was die Berufungsklägerin mit ihrem Rechtsbegehren erreichen will: Durch die Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils soll die Kündigung vom 17. Januar 2018 als missbräuchlich qualifiziert und aufgehoben werden. Auf die Berufung ist deshalb einzutreten.

E. 4.1

Die Berufungsklägerin rügt weiter, die Vorinstanz habe das Recht von Art. 257f OR verletzt, indem sie ihre Schreiben ab dem 4. Dezember 2017 als erneute Pflichtverletzungen qualifiziert habe. Sie habe lediglich versucht, ihre Mängelrechte geltend zu machen. Die Berufungsbeklagte habe es aber nicht für nötig gehalten, etwas zu unternehmen. Die Ausführungen der Vorinstanz, sie habe sich erneut in das Privatleben der Mitmieter eingemischt, gehe fehl. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb andere Mieter sich nicht an die Hausordnung halten würden. Zudem setze Art. 257f Abs. 3 OR eine gewisse Schwere voraus.

E. 4.2

Die Vorinstanz hielt fest, trotz schriftlicher Abmahnung habe die Berufungsklägerin weiterhin völlig unverhältnismässig und in wiederholter Weise gehandelt. Sie habe die in ihren Augen vorliegenden Verstösse gemeldet, dabei jedoch zusammenhangslos über den Zivilstand und das Privatleben anderer Mieter berichtet. Sie habe die Durchsetzung der Hausordnung eigenmächtig in die Hand genommen sowie mit ihren entwürdigenden Aussagen die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses begründet. Die Berufungsbeklagte habe glaubhaft dargelegt, dass die Kündigung aufgrund der Sorgfaltspflichtverletzung erfolgt sei und dass der Verbleib der Berufungsklägerin im Mietobjekt für die Mitmieter untragbar werden würde.

E. 4.3

Eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR setzt die weiterhin oder erneute Sorgfaltspflichtverletzung voraus, welche in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der schriftlich abgemahnten Pflichtverletzung stehen muss (Spirig, a.a.O., Ziffer 27.3.6, S. 719 f.). In der schriftlichen Abmahnung der Berufungsbeklagten an die Berufungsklägerin vom 30. November 2017 wurde diese aufgefordert, sich strengstens an die Vereinbarung vom 8. Juni 2017 zu halten. Dem Schreiben legte die Berufungsbeklagte eine Auflistung von Verstössen bei, welche der Vereinbarung widersprechen (bekl. Urkunde 2). Aufgeführt wird unter anderem die Einmischung in die Privatsphäre von anderen Mieterinnen, verbale Angriffe gegen die Mitmieterinnen sowie die Zustellung von Fotos von privaten Gegenständen anderer Mieter. In den darauffolgenden Schreiben der Berufungsklägerin lässt sich trotz schriftlicher Abmahnung keine Verhaltensänderung erkennen. Die Berufungsklägerin versuchte weiterhin die Hausordnung akribisch durchzusetzen und kontrollierte dafür die einzelnen Mieterinnen bzw. die gemeinsam zugänglichen Räume. Sie äusserte sich in mehreren Schreiben erneut in unangemessener Weise über die anderen Mieterinnen. Unter Verweis auf die Ausführungen unter 2.2.3 und der schlüssigen Begründung der Vorinstanz, hat die Berufungsklägerin mit ihren Schreiben ab dem 4. Dezember 2017 ihre Sorgfaltspflichten erneut verletzt.

5.1 Die Berufungsklägerin macht geltend, die Vorinstanz habe das Recht von Art. 257f OR falsch angewendet, indem sie leichthin und ohne Abklärung aller konkreten Umstände des Einzelfalls gestützt auf den falsch festgestellten Sachverhalt die Unzumutbarkeit des Mietverhältnisses angenommen habe. Die Vorinstanz verkenne, dass die Unzumutbarkeit objektiv sein müsse. Sie habe ein Anrecht auf die Anrufung der Mängelrechte. Zur gegenseitigen Rücksichtnahme gehörten auch ein sorgfältiger Gebrauch und eine korrekte Benutzung der Waschküche. Es sei nicht belegt, inwiefern ihre Rügen das Mietverhältnis derart schwer stören würden, dass dieses nicht mehr erträglich sei.

5.2 Den Ausführungen der Vorinstanz ist auch in diesem Punkt zuzustimmen. Die Berufungsklägerin verweist wiederum auf die Geltendmachung der Mängelrügen. Auf die Begründung der Vorinstanz, nach welcher die übermässigen Kontrollen und das aggressive Vorgehen der Berufungsklägerin das Mietverhältnis unzumutbar machten, geht sie hingegen nicht weiter ein. Selbst wenn es sich in einzelnen Punkten lediglich um die Geltendmachung von Mängeln handelt, so war das Verhalten der Berufungsklägerin in seiner Gesamtheit nicht länger tragbar und erreichte die notwendige Schwere, um die ausserordentliche Vertragsauflösung zu rechtfertigen. Inwiefern die notwendige Objektivität nicht gewahrt sein soll, ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil beurteilt die Berufungsklägerin das Verhalten der anderen Mieter und das mangelnde Eingreifen der

Berufungsbeklagten vorwiegend nach ihrem subjektiven Empfinden, welches einer objektiven Betrachtung unter dem Aspekt der notwendigen Toleranz entgegensteht.

E. 5

Unter umfassenden Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Klägerin (sowohl Verfahrens- als auch Vollstreckungskosten). 2. Am 14. Dezember 2018 fand vor dem Amtsgerichtspräsidenten des Richteramtes Solothurn-Lebern die Hauptverhandlung mit Parteibefragung statt. Gleichentags erliess der Amtsgerichtspräsident das folgende im Dispositiv eröffnete Urteil: 1. Die Klage wird abgewiesen. 2. Auf die Widerklage wird nicht eingetreten. 3. Die Klägerin hat der Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 4'442.60 (Honorar 17.5 Std. à CHF 230.00, ausmachend CHF 4'025.00, Auslagen CHF 100.00 und 7,7 % MwSt) zu bezahlen. 4. Die Gerichtskosten von CHF 2'000.00 werden der Klägerin auferlegt und mit dem von dieser geleisteten Kostenvorschuss in der selben Höhe verrechnet.

E. 5.1

Die Berufungsklägerin macht geltend, die Vorinstanz habe das Recht von Art. 257f OR falsch angewendet, indem sie leichthin und ohne Abklärung aller konkreten Umstände des Einzelfalls gestützt auf den falsch festgestellten Sachverhalt die Unzumutbarkeit des Mietverhältnisses angenommen habe. Die Vorinstanz verkenne, dass die Unzumutbarkeit objektiv sein müsse. Sie habe ein Anrecht auf die Anrufung der Mängelrechte. Zur gegenseitigen Rücksichtnahme gehörten auch ein sorgfältiger Gebrauch und eine korrekte Benutzung der Waschküche. Es sei nicht belegt, inwiefern ihre Rügen das Mietverhältnis derart schwer stören würden, dass dieses nicht mehr erträglich sei.

E. 5.2

Den Ausführungen der Vorinstanz ist auch in diesem Punkt zuzustimmen. Die Berufungsklägerin verweist wiederum auf die Geltendmachung der Mängelrügen. Auf die Begründung der Vorinstanz, nach welcher die übermässigen Kontrollen und das aggressive Vorgehen der Berufungsklägerin das Mietverhältnis unzumutbar machten, geht sie hingegen nicht weiter ein. Selbst wenn es sich in einzelnen Punkten lediglich um die Geltendmachung von Mängeln handelt, so war das Verhalten der Berufungsklägerin in seiner Gesamtheit nicht länger tragbar und erreichte die notwendige Schwere, um die ausserordentliche Vertragsauflösung zu rechtfertigen. Inwiefern die notwendige Objektivität nicht gewahrt sein soll, ist nicht ersichtlich. Im Gegenteil beurteilt die Berufungsklägerin das Verhalten der anderen Mieter und das mangelnde Eingreifen der Berufungsbeklagten vorwiegend nach ihrem subjektiven Empfinden, welches einer objektiven Betrachtung unter dem Aspekt der notwendigen Toleranz entgegensteht.

E. 6

Nach dem Gesagten hat der Vorderrichter die Voraussetzungen von Art. 257f Abs. 3 OR zu Recht als gegeben erachtet. Trotz der erfolgten schriftlichen Abmahnung hat die Berufungsklägerin erneut ihre Pflicht zur Rücksichtnahme in schwerer Weise verletzt und damit die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses begründet. Bei einer Kündigung des Mietverhältnisses aufgrund schwerer Verletzungen der Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. b OR ausgeschlossen, weshalb es dazu keiner weiteren Ausführungen bedarf.

E. 7

Demnach erweist sich die Berufung als unbegründet und ist vollumfänglich abzuweisen. Das Urteil des Amtsgerichtspräsidenten des Richteramtes Solothurn-Lebern vom 14. Dezember 2018 ist zu bestätigen.

E. 8

Die Berufungsklägerin hat die Kosten des Verfahrens vor Obergericht von CHF 3'000.00 zu tragen. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet. Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung auszurichten. Diese wird antragsgemäss auf CHF 1'700.90 (inkl. Auslagen und MwSt.) festgesetzt.

Demnach wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens von CHF 3'000.00 hat A.____ zu tragen. Sie werden mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. A.____ hat der B.____ für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 1'700.90 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Der Streitwert übersteigt CHF 15'000.00.

Gegen diese Entscheidung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Frey

Die Rechtspraktikantin

Ruchat

Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 26. Februar 2020 die dagegen erhobene Beschwerde abgewiesen (BGer 4A_621/2019).

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