

Missbräuchlichkeit der Kündigung; Störung des Hausfriedens – Art. 271 Abs. 1 OR.

Der Wunsch der Vermieterschaft, den Hausfrieden unter der Mieterschaft wiederherzustellen, stellt ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse dar (E. 2.3.1).

Entschliesst sich die Vermieterin mit dem Ziel der Wahrung des Hausfriedens zur Kündigung gegen einen oder mehrere Mieter, so darf sie sich bei der Auswahl des Mieters oder der Mieter nicht durch sachfremde Motive leiten lassen. Es besteht aber keine Pflicht der Vermieterin, den Störer unter der Mieterschaft bzw. die Ursache der Störung des Hausfriedens zu erforschen (E. 2.3.1).

OGE 10/2023/17 vom 19. März 2024

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

Aus den Erwägungen

1.2. Die Berufungsinstanz verfügt über volle Kognition in tatsächlicher wie in rechtlicher Hinsicht (Art. 310 ZPO). Die Parteien haben aber anhand der erstinstanzlich festgestellten Tatsachen oder der daraus gezogenen rechtlichen Schlüsse aufzuzeigen, inwiefern sich die Überlegungen der ersten Instanz nicht aufrechterhalten lassen. Die Berufungsinstanz ist nicht gehalten, den erstinstanzlichen Entscheid losgelöst von konkreten Anhaltspunkten in der Berufungsbegründung von sich aus in jede Richtung hin auf mögliche Mängel zu untersuchen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln beschränkt sie sich vielmehr darauf, die Beanstandungen zu beurteilen, welche die Parteien in ihren schriftlichen Begründungen (Art. 311 Abs. 1 und Art. 312 Abs. 1 ZPO) gegen das erstinstanzliche Urteil erheben (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; 142 III 413 E. 2.2.4). Diese Grundsätze gelten auch im Berufungsverfahren gegen Entscheide im vereinfachten Verfahren (OGE 10/2022/1 vom 29. November 2022 E. 1.2).

2. Die Berufungsklägerin macht zunächst geltend, dass die Kündigung vom [...] August 2022 entgegen dem angefochtenen Urteil *missbräuchlich* erfolgt sei.

2.1. Das Kantonsgericht hielt im angefochtenen Urteil fest, dass die Berufungsklägerin den nötigen Beweis für eine Missbräuchlichkeit der Kündigung nicht zu erbringen vermöge. Der Wunsch, den Hausfrieden wiederherzustellen, stelle ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse an der Auflösung des Mietverhältnisses dar und rechtfertige eine ordentliche Kündigung. Grundsätzlich sei der Vermieter frei in der Entscheidung, welchem der am Streit beteiligten Mieter er

kündigen wolle, solange er nicht willkürlich handle. Die Berufungsklägerin habe eingeräumt, dass zwischen ihr und der Familie B., welche im Sommer 2021 eingezogen sei, ein schwieriges Verhältnis bestehe. Sie sei sodann aber nicht in der Lage gewesen, aufzuzeigen, dass die Familie B. der alleinige Störfaktor sei, die Berufungsbeklagte davon Kenntnis gehabt und damit in willkürlicher Weise gekündigt habe. Hinzu komme, dass das Verhältnis zwischen den Parteien auch schon vor dem Einzug der Familie B. belastet gewesen sei. Es sei alles in allem – auch vor dem Einzug der Familie B. – nicht von einem problemlosen Mietverhältnis auszugehen, wobei nicht glaubhaft sei, dass die Verwaltung die alleinige Schuld daran trage. Unter diesen Umständen habe die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin zur Wiederherstellung des (Haus-)Friedens kündigen dürfen, womit keine missbräuchliche Kündigung vorliege.

2.2. Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrages setzt keinen besonderen Kündigungsgrund voraus. Mieter und Vermieter sind nach Art. 266a Abs. 1 OR grundsätzlich frei, ein unbefristetes Mietverhältnis unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Die Kündigung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist indessen gemäss Art. 271 Abs. 1 OR anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Als treuwidrig gilt eine Kündigung allgemein, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen (BGE 145 III 143 E. 3.1 mit Hinweisen).

Es obliegt 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. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht. Treuwidrigkeit wird angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben und der wahre Grund nicht feststellbar ist (BGE 145 III 143 E. 3.1 mit Hinweisen).

2.3. Die Berufungsklägerin leitet die von ihr behauptete Treuwidrigkeit der Kündigung gemäss Art. 271 Abs. 1 OR in erster Linie daraus ab, dass die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin gekündigt habe, ohne nach Ursachen oder Verantwortlichkeiten der Missstimmung in der streitgegenständlichen Liegenschaft zu suchen.

2.3.1. Nach der Rechtsprechung stellt der Wunsch der Vermieterschaft, den Hausfrieden unter der Mieterschaft wiederherzustellen, ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse der Vermieterin dar (BGer 4A_421/2017 vom 27. September 2017 E. 4.4 mit Hinweisen). Zu verlangen ist, dass die Spannungen das gemessen an den konkreten Verhältnissen übliche Mass übersteigen und die Kündigung nicht als offensichtlich unverhältnismässig erscheint. Nicht zu erwarten ist jedoch, dass die Mieterstreitigkeit ein Ausmass angenommen hat, das die Fortsetzung der Mietverhältnisse schlechterdings unzumutbar macht (KGer BL 410 2014 103 vom 18. Juni 2014 E. 3; Matthias Tschudi, Urteil des Bundesgerichts vom 16. Januar 2012 [4A_735/2011], MRA 1/13, S. 23). Der Vermieterin ist dabei nicht zuzumuten, den Störer unter der Mieterschaft durch umfangreiche Untersuchungen zu eruieren. Entschliesst sich die Vermieterin mit dem Ziel der Wahrung des Hausfriedens zur Kündigung gegen einen oder mehrere Mieter, so darf sie sich bei der Auswahl des oder der Mieter jedoch nicht durch sachfremde Motive leiten lassen (vgl. KGer FR 102 2019 6 vom 23. April 2019 E. 3.4; KGer BL 410 2014 103 vom 18. Juni 2014 E. 3; Raoul Futterlieb, in: Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. A., Zürich 2018, Art. 271 N. 34; Hulliger/Heinrich, in: Müller-Chen/Huguenin [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1, 3. A., Zürich 2016, Art. 271–271a, N. 3; Tschudi, S. 21; vgl. auch OGer ZH NG140014 vom 9. April 2015 E. III.3.5; KGer GR ZK2 19 24 vom 7. Februar 2020 E. 7.6.5). Eine grundsätzliche Pflicht der Vermieterin, nach der Ursache zu forschen, kann vor diesem Hintergrund entgegen der Ansicht der Berufungsklägerin nicht verlangt werden, solange das Vorgehen der Vermieterin nicht als treuwidrig erscheint (a.M. Roger Weber, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. A., Basel 2020, Art. 271/271a N. 4; Anita Thanei, in: Mietrecht für die Praxis, 10. A., Zürich 2022, 793). So würde es namentlich gegen das Gebot der schonungsvollen Rechtsausübung verstossen, wenn die Vermieterin der einen Mietpartei kündigt, obwohl sie sichere Kenntnis davon hat, dass eigentlich die andere Mietpartei praktisch alleinige Verursacherin des Streits ist (Tschudi, S. 21).

2.3.2. Die Berufungsklägerin stellt auch im Berufungsverfahren nicht infrage, dass es tatsächlich zu einer Störung des Hausfriedens der streitgegenständlichen Liegenschaft gekommen ist. Sie legt weiter nicht dar, dass neben der Kündigung eines Mietverhältnisses andere Möglichkeiten bestanden hätten, den Hausfrieden wiederherzustellen. Damit hatte die Berufungsbeklagte grundsätzlich ein legitimes Interesse, zur Wahrung des Hausfriedens ein Mietverhältnis zu beenden.

2.3.3. Die Berufungsklägerin macht jedoch geltend, dass es sich bei ihr nicht um die alleinige Störerin handeln soll. In diesem Zusammenhang bestreitet sie allerdings nicht, dass es in der Vergangenheit zu Abmahnungen durch die Liegenschaftsverwaltung gekommen ist. Auch legt die Berufungsklägerin nicht dar, dass das Kantonsgericht zu Unrecht festgehalten habe, sie bestreite die ihr vorgeworfenen Vorfälle nicht im Grundsatz, sondern relativiere diese lediglich. So hält die Berufungsklägerin dem Vorwurf, dass sie gegenüber den Mitarbeitenden der Berufungsbeklagten immer wieder den Rasenschnitt und die damit einhergehenden Lärmimmissionen moniert und den Rückschnitt gewisser Pflanzen untersagt habe, im Wesentlichen entgegen, dass sie sich einer anderen Ausdrucksweise als behauptet bedient habe. Sodann stellt die Berufungsklägerin nicht in Abrede, dass sie über die Jahre hinweg immer wieder bei der Verwaltung angerufen habe, um sich über diverse – nur teilweise im Einflussbereich der Verwaltung stehende – Angelegenheiten zu beschweren. Sie bestreitet vielmehr einzig, dass die Verwaltung ihr mit grosser Geduld begegnet sei und es zu verbalen Unruhen sowie zu Beschimpfungen gekommen sei. Sodann bestreitet die Berufungsklägerin nicht, einen auf dem Fenstersims stehenden Metallaschenbecher auf die Motorhaube des Autos der anderen Mietpartei gestellt zu haben, sondern macht im Wesentlichen geltend, das Verhalten der anderen Mieterpartei sei auch zu berücksichtigen. Soweit die Berufungsbeklagte eine Überwachung der Mitmieter wie Besucher geltend macht, stellt die Berufungsklägerin nur in Abrede, Fotografien erstellt zu haben. Demgegenüber bestreitet sie nicht, dass sie die Umgebung bei offenem Fenster mittels eines Spiegels beobachtet habe, was im Übrigen auch dokumentiert ist. Schliesslich streitet die Berufungsklägerin auch nicht ab, dass sie den Mitmietern vorgegeben haben soll, wann Fenster und Türen zu schliessen bzw. zu öffnen seien. Vor diesem Hintergrund sind der Berufungsbeklagten ernsthafte Gründe zur Annahme zuzugestehen, dass jedenfalls nicht die Familie B. alleinige Verursacherin des Streits unter der Mieterschaft und die Berufungsklägerin am Ursprung der konfliktuellen Situation zumindest mitbeteiligt war. Die erwähnten Umstände deuten gar auf eine wesentliche Rolle der Berufungsklägerin für die Störung des Hausfriedens hin. Damit erscheint die durch die Berufungsbeklagte getroffene Auswahl der zu kündigenden Partei weder willkürlich noch sachfremd; vielmehr ist es in der vorliegenden Situation verständlich, dass sie sich zur Auflösung des Mietverhältnisses mit der Berufungsklägerin entschieden hat.

2.4. Zusammenfassend ist die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Berufungsbeklagte nicht als missbräuchlich anzusehen. Daran ändert der inzwischen erfolgte Auszug der Familie B. nichts, beurteilt sich die Zulässigkeit einer Kündigung doch in Bezug auf den Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wurde. Fällt

der Grund, aus welchem die Kündigung ausgesprochen wurde, in der Folge dahin, wird die Kündigung nicht nachträglich treuwidrig (BGE 145 III 143 E. 3.1 mit Hinweisen).