

Liebesbeziehung endet vor Gericht

Sachverhalt

Die Mieterin ist seit dem 1. Mai 2014 Mieterin eines 6-Zimmer-Terrassenhauses im 1. Obergeschoss im Kanton Zürich. Der «subventionierte» Mietzins betrug Fr. 2'500.00 anstelle von Fr. 4'900.00. Vermieterin ist eine Kommanditgesellschaft, deren vier Gesellschafter alle Mitglieder der gleichen Familie sind. Die Wohnung direkt oberhalb derjenigen der Mieterin wird von einem Kommanditär der Vermieterin bewohnt (nachfolgend Nachbar genannt). Die Mieterin hatte mit diesem eine Liebesbeziehung. Die Beziehung ging im Laufe des Jahres 2015 in die Brüche. Die Kündigung war Folge davon. Mit Formular vom 15. Januar 2016 sprach die Vermieterin per 30. September 2016 auf jeden Fall die ordentliche Kündigung für das Mietobjekt aus. Die Begründung der Kündigung war sehr diplomatisch formuliert und lautete:

"Die persönlichen Zerwürfnisse zwischen der Mieterin und ihrem Nachbarn, verbunden mit dem als provokativ empfundenen Auftreten des neuen Lebenspartners der Mieterin, führten für die Eigentümerschaft zu einer unerträglichen Spannung und zu einer nicht mehr tolerierenden Störung des Hausfriedens. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Eine frühzeitige Kündigung unter Einhaltung der langen Kündigungsfrist erschien uns als geeignete Massnahme zur Beruhigung der Situation unter bestmöglicher Wahrung aller tangierten Interessen."

Die Mieterin focht die Kündigung vor Mietgericht Horgen an. Zusätzlich machte sie im Eventualstandpunkt eine Erstreckung der Kündigung geltend. Das Bundesgericht entschied den Fall letztinstanzlich in 4A_421/2017.

Streitgegenstand

Zu entscheiden waren zwei Fragen. Einerseits stellte sich die Frage, ob die Kündigung als missbräuchlich aufzuheben; andererseits die Frage, ob bei gültiger Kündigung die Kündigung zu erstrecken war.

Rechtslage

a) Anfechtung der Kündigung vom 15. Januar 2016

Die ordentliche Kündigung eines Mietvertrags setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Die Vertragsparteien sind grundsätzlich frei, das (unbefristete) 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 Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. 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 verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in dem sie ausgesprochen wird.

Im vorliegenden Fall hing vor allem der Hausfrieden unter den Mietern schief. Der Wunsch der Vermieterin, den Hausfrieden unter den Mietern wiederherzustellen, stellt ein objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse des Vermieters dar.

Nach Beendigung der Liebesbeziehung zwischen der Mieterin und dem Nachbarn kam es zu Spannungen zwischen diesen beiden Mietern. Diese spitzten sich im Zusammenhang mit der Anwesenheit des neuen Partners der Mieterin noch zu. Beim Auseinandergehen einer Liebesbeziehung lässt sich die Schuld selten dem einen oder anderen Partner zuweisen. Der Vermieterin verblieb damit nur die Wahl, entweder das Mietverhältnis mit der Mieterin oder dasjenige mit dem Nachbarn zu beenden. Andere Möglichkeiten, den Hausfrieden wiederherzustellen, waren nicht ersichtlich. Damit ist es in der vorliegenden Situation verständlich, dass die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis mit der Mieterin kündigte und nicht dem Nachbarn, der Mitglied der Vermieterin ist. Die Kündigung widersprach damit nicht dem Grundsatz von Treu und Glauben.

b) Erstreckung des Mietverhältnisses

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des 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. Bei der Interessenabwägung berücksichtigt die zuständige Behörde gemäss Art. 272 Abs. 2 OR insbesondere die Umstände des Vertragsschlusses und den Inhalt des Vertrags (lit. a), die Dauer des Mietverhältnisses (lit. b), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse der Parteien und deren Verhalten (lit. c), einen allfälligen Eigenbedarf des Vermieters für sich, nahe Verwandte oder Verschwägte sowie die Dringlichkeit dieses Bedarfs (lit. d) und überdies die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (lit. e). Dabei ist der Zweck der Erstreckungsbestimmungen zu beachten, der darin besteht, die Folgen der Vertragsauflösung für die Mietpartei zu mildern, indem ihr mehr Zeit für die mit der Auflösung des Mietverhältnisses erforderliche Neuorientierung gelassen wird. Art. 272 Abs. 2 OR regelt nicht, wie die aufgestellten Kriterien zu gewichten sind. Letztlich kann für den Entscheid nur massgebend sein, welche Interessen im Ergebnis der gesamthaften Gewichtung inwieweit überwiegen. Bei der Festlegung der Art und Dauer der gewährten Erstreckung steht dem Gericht innerhalb des gesetzlichen Rahmens ein weiter Ermessensspielraum zu. Derartige Ermessensentscheide überprüft das Bundesgericht nur mit Zurückhaltung.

Im vorliegenden Fall war zwischen den Parteien vor allem strittig, in welchem Mietpreissegment die Mieterin ein Ersatzobjekt zu suchen hatte. In der Praxis hat sich dazu eine Vorsichtsregel etabliert, dass insbesondere bei Familien der Mietzins für die Wohnung in der Regel nicht mehr als einen Drittel des monatlichen Nettoeinkommens ausmachen sollte. Für die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse ist aber neben dem Einkommen auch die Vermögenssituation zu berücksichtigen. Die Mieterin hatte ein monatliches Nettoeinkommen von Fr. 10'300.-. Nach der genannten Vorsichtsregel sollten die Mietkosten der Beschwerdeführerin damit grundsätzlich Fr. 3'400.-- betragen. Da aber der Ex-Mann der Mieterin die Krankenkassenprämien der Kinder übernahm und sie ein beträchtliches, zum grössten Teil liquides Vermögen von rund Fr. 450'000.-- besass, war es für sie zumutbar, einen Teil davon für die Mietzinsen zu brauchen. Ein Mietzins von bis zu Fr. 4'500.00 war deshalb für die Mieterin zahlbar. Im Mietpreissegment von Fr. 4'500.-- aber war eine genügende Anzahl von Ersatzobjekten zu finden. Die wirtschaftlichen Verhältnisse bei der Interessenabwägung waren deshalb nicht speziell zu gewichten.

Entscheidung

Das Bundesgericht schützte damit die vorinstanzlichen Entscheidungen, welche der Mieterin eine Erstreckung um ein Jahr bis Ende September 2017 gewährten und wies die Beschwerde ab.

Fazit

Der Entscheid ist von Bedeutung, weil er die Vorsichtsregel (maximal ein Drittel des Einkommens für die Miete) beim Marktpreissegment, in welchem Ersatzobjekte zu suchen sind, festhält. Allerdings wird auch festgehalten, dass allenfalls auch das Vermögen angezehrt werden muss, was – wie vorliegend - zu einem höheren Segment führen kann.

Autor: Gerhard Hofmann, Pestalozzistrasse 11/13, 8280 Kreuzlingen
hofmann@ade-lante.ch / 21.03.2018