

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_363/2009

Urteil vom 23. September 2009
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Corboz,
Bundesrichterin Rottenberg Liatowitsch,
Gerichtsschreiber Luczak.

1. Parteien
A. _____,
2. B. _____,
Beschwerdeführer,
beide vertreten durch Advokat Dr. Sven Oppliger,

gegen

1. C. _____,
2. D. _____,
Beschwerdegegner,
beide vertreten durch Advokat Toni Thüring.

Gegenstand
Erstreckung des Mietverhältnisses,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Solothurn, Zivilkammer, vom 3. Juli 2009.
Sachverhalt:

A.
A. _____ und B. _____ (Mieter, Beschwerdeführer) sind seit dem 1. Juli 1988 Mieter eines 5 1/2-Zimmer-Einfamilienhauses in Dornach. Vermieter sind C. _____ und D. _____ (Vermieter, Beschwerdegegner). Diese kündigten am 29. April 2008 den Mietvertrag per 31. Oktober 2008 unter Berufung auf Eigenbedarf. Die Mieter wandten sich an die Mietschlichtungsstelle Dorneck-Thierstein, welche die Kündigung am 22. August 2008 per 31. März 2009 als gültig erklärte und das Mietverhältnis einmalig bis 31. Juli 2009 erstreckte. Die Mieter erhoben am 16. September 2008 form- und fristgerecht Klage beim Richteramt Dorneck-Thierstein. Sie verlangten im Wesentlichen eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. Dezember 2010. Die Beschwerdegegner widersetzten sich diesem Begehren und beantragten für den Fall der Erstreckung des Mietverhältnisses eine Erhöhung des Mietzinses. Der Amtsgerichtspräsident von Dorneck-Thierstein stellte mit Urteil vom 27. Januar 2009 fest, die ausgesprochene Kündigung sei per 31. März 2009 gültig, und er erstreckte das Mietverhältnis mit Wirkung ab 1. April 2009 einmalig bis 31. Juli 2009. Sodann stellte er fest, dass der bisher geltende Mietzins, vorbehaltlich des Ausgangs eines von den Beschwerdeführern initiierten Verfahrens betreffend Herabsetzung des Mietzinses, bis zum Ablauf der Erstreckung weiterhin Gültigkeit habe. Auf Appellation der Mieter und Anschlussappellation der Vermieter bestätigte das Obergericht des Kantons Solothurn am 3. Juli 2009 diesen Entscheid.

B.
Die Mieter beantragen dem Bundesgericht mit Beschwerde in Zivilsachen die Aufhebung des Urteils des Obergerichts und eine erstmalige, eventuell eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. Dezember 2010, subeventualiter eine erstmalige Erstreckung bis 30. Juni 2010. Eventuell sei die Streitsache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Ihrem Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gab das Bundesgericht am 2. September 2009 statt. Die Beschwerdegegner schliessen auf Abweisung der Beschwerde und Bestätigung des angefochtenen Urteils. Das

Obergericht stellt unter Hinweis auf seine Urteilmotive und die Akten den selben Antrag und verzichtet im Übrigen auf Vernehmlassung.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, die Vorinstanz habe zu Unrecht dringenden Eigenbedarf der Beschwerdegegner angenommen.

1.1 Der dringende Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR setzt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts keine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters voraus, sondern ist immer dann gegeben, wenn es ihm aus wirtschaftlichen oder anderen Gründen nicht zumutbar ist, auf die Benutzung der vermieteten Wohnung oder des Hauses zu verzichten. Beim Entscheid über diese Frage sind alle erheblichen Umstände des Falles zu würdigen. Das Erfordernis der Dringlichkeit ist dabei nicht allein zeitlich, sondern auch sachlich zu verstehen. Es müssen Gründe vorliegen, denen auch nach objektiver Beurteilung eine gewisse Bedeutung zukommt. Liegt ein dringender Eigenbedarf des Vermieters vor, sind bei der Erstreckung dessen Interessen gegenüber jenen des Mieters abzuwägen (BGE 132 III 737 E. 3.4.3 S. 745; 118 II 50 E. 3a-d S. 53 ff.).

1.2 Nach dem angefochtenen Urteil steht fest, dass die Beschwerdegegner die Kündigung aussprachen, um die Mietliegenschaft selbst als Alterswohnsitz nutzen zu können, nachdem sie ihre bisherige grosse, sieben Zimmer umfassende, über dem von ihnen bislang betriebenen Geschäft gelegene Wohnung per 1. Oktober 2008 ihrem Geschäftsnachfolger vermietet haben. Den beabsichtigten Auszug aus der Geschäftsliegenschaft begründen sie damit, dass sie nicht auf lange Sicht im gleichen Haus wie ihre Geschäftsnachfolger wohnen wollen. Sie haben mit dem Geschäft abgeschlossen und wollen nicht mehr immer wieder auf Geschäftliches angesprochen werden. Weil die Beschwerdeführer per 1. Oktober 2008 die Mietliegenschaft noch nicht verlassen hatten, bezogen die Beschwerdegegner die in der Geschäftsliegenschaft gelegene abgeschrägte 3 1/2-Zimmer-Dachgeschosswohnung, welche die Mutter des Beschwerdegegners gerade verlassen hatte, um in ein Altersheim zu ziehen. Diese Zwischenlösung bedingte, dass die Beschwerdegegner einen grossen Teil ihrer Möbel und Einrichtungsgegenstände gegen Entgelt in einem Lagerhaus deponieren mussten. Zur Dachwohnung gehört weder ein Garten noch eine geschlossene Garage.

1.3 Wenn die Vorinstanz aus diesen Gründen für die Beschwerdegegner nicht zumutbar erachtete, auf die Benutzung ihres den Beschwerdeführern vermieteten Hauses zu verzichten und daher dringenden Eigenbedarf im Sinne von Art. 271a Abs. 3 lit. a OR bejahte, ist dies im Lichte der hiervor wiedergegebenen bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht zu beanstanden (BGE 132 III 737 E. 3.4.3 S. 745 mit Hinweisen). Indem die Beschwerdeführer vorbringen, die Beschwerdegegner könnten sehr wohl noch ein weiteres Jahr auf den Gebrauch ihrer Liegenschaft verzichten, verkennen sie, dass Dringlichkeit keine Zwangs- oder gar Notlage des Vermieters voraussetzt und dass nicht die Möglichkeit, sondern die Zumutbarkeit des Verzichts auf die Eigennutzung den Ausschlag gibt. Weshalb bei objektiver Beurteilung bedeutungslos sein soll, dass den Beschwerdegegnern gegenwärtig eine Wohnung mit lediglich halb so vielen Zimmern wie vorher zur Verfügung steht, zeigen die Beschwerdeführer nicht auf, und sie setzen sich nicht mit dem Umstand auseinander, dass sich die Ersatzwohnung der Beschwerdegegner im gleichen Gebäude wie das früher von diesen betriebene Geschäft befindet, zu welchem die Beschwerdegegner innere und äussere Distanz zu nehmen wünschen. Die vorliegende ist vergleichbar mit der vom Bundesgericht beurteilten Konstellation, in welcher dringlicher Eigenbedarf angenommen wurde, weil die Tochter des Vermieters, der eine Übergangslösung für ihre Wohnsituation zur Verfügung stand, mit ihrem Lebenspartner zusammenziehen wollte und in das umstrittene Mietobjekt einzuziehen gedachte (Urteil des Bundesgerichts 4C.400/2001 vom 4. März 2002 E. 3b, publ. in Pra 99/2002 Nr. 110 S. 635). Die diesbezügliche Rüge der Beschwerdeführer ist unbegründet.

2.

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe bei der Interessenabwägung ihr Ermessen zu Lasten der Beschwerdeführer überschritten.

2.1 Die Vorinstanz erwog, drei der vier Kinder der Beschwerdeführer besuchten die Schulen im Kanton Basel-Land. Mittlerweile habe auch das jüngste Kind die Primarschule in Dornach beendet, weshalb die familiäre Situation erlaube, bei der Wohnungssuche einen weiteren Umkreis ins Auge zu fassen. Den Beschwerdeführern sei ohne Weiteres möglich, kurzfristig eine zumutbare Wohnung

ähnlicher Grösse in der Region Dornach ("Basel-Land West") zu finden, wobei ihre komfortable finanzielle Situation zu berücksichtigen sei. Die Beschwerdeführerin hat zusammen mit drei Miterbinnen am 19. Juni 2009 eine Parzelle in Binningen für Fr. 1'300'000.-- verkauft, wobei die Käuferin zugesichert habe, ihr ein Vorkaufsrecht auf Stockwerkeigentum für die im Attikageschoss zu erstellende Wohnung zu gewähren. Angesichts dieser Umstände kam die Vorinstanz zum Ergebnis, eine spezielle Härte, die über das hinaus gehe, was jeder Umzug zwangsläufig mit sich bringe, liege nicht vor. Den Beschwerdeführern sei einschliesslich der von der Schlichtungsbehörde bewilligten Erstreckung eine Frist von 15 Monaten für die Wohnungssuche zur Verfügung gestanden. Sie seien in einem Alter, in welchem ein Umzug keine spezielle Härte begründe. Dies gelte auch bei der zwanzigjährigen Dauer des Mietverhältnisses.

2.2 Wenn die Vorinstanz vor diesen Hintergrund zum Schluss kam, die Interessen der Vermieter überwögen offensichtlich jene der Mieter und die einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Juli 2009 bestätigte, kann von einem Ermessensmissbrauch offensichtlich nicht die Rede sein. Dass die Beschwerdeführer eine andere Gewichtung vornehmen, ändert daran nichts, zumal sie in ihre Beschwerde Tatsachen einfliessen lassen, die dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen sind, so wenn sie behaupten, die Beschwerdegegnerin könne keiner Erwerbstätigkeit nachgehen, und das Einkommen des Beschwerdeführers reiche nur knapp für den Unterhalt der Familie aus. Damit sind sie von vornherein nicht zu hören, da sie dem Bundesgericht keinerlei hinreichend begründete Sachverhaltsrügen unterbreiten.

3.
Keine Rolle spielt, ob die Beschwerdegegner in Erwägung zogen, den Beschwerdeführern das Mietobjekt zu einem bestimmten Preis zu verkaufen oder entsprechende Verhandlungen geführt wurden, wie die Beschwerdeführer unter Hinweis auf einen von den Parteien geschlossenen Vergleich behaupten. Da kein Verkauf zustande kam, ist nicht ersichtlich, was sich an der Beurteilung des Eigenbedarfs ändern sollte. Damit ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von einem dringenden Eigenbedarf ausging.

4.
Aus den dargelegten Gründen erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen.
2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt, unter solidarischer Haftbarkeit.
3.
Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit insgesamt Fr. 2'500.-- zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Solothurn, Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 23. September 2009
Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

Klett Luczak