

Mietrecht

Nr. 68

Urteil des Bundesgerichts, I. zivilrechtliche Abteilung, vom 26. Mai 2014 ([4A_15/2014](#))

Hochbetagte Mieter sind nicht verpflichtet, Wohnungen im freien Markt zu suchen

Eine 93-jährige Mieterin muss sich nach erstmaliger Erstreckung des Mietverhältnisses für die Suche einer geeigneten Ersatzwohnung nicht an bekannte Liegenschaftsverwaltungen wenden, da sie keine Chance hat, eine Ersatzwohnung zu erhalten. Vielmehr muss angesichts der persönlichen Verhältnisse der Mieterin als genügend angesehen werden, wenn sie sich ernsthaft um einen Platz in einer Alterssiedlung oder in einem Altersheim bemüht hat. Solche Plätze sind erfahrungsgemäss nicht leicht und schnell zu finden. Hochbetagte Mieter haben ein schützenswertes Interesse, in ihrer bisherigen Wohnung das Freiwerden eines Platzes in einer Alterssiedlung oder einem Altersheim abwarten zu dürfen.

Sachverhalt

A. (nachfolgend: Mieterin), geboren 1921, wohnt in einer gemieteten 3-Zimmer-Wohnung an der Strasse U. in Basel. Am 24. Juli 2011 kündigte die Vermieterin B. (nachfolgend: Vermieterin) das Mietverhältnis ordentlich per 30. November 2011. Die Mieterin focht die Kündigung bei der Staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten Basel-Stadt an und verlangte eventualiter eine angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses. Am 13. Oktober 2011 schlossen die Parteien vor der Schlichtungsstelle einen Vergleich, wodurch das Mietverhältnis erstmalig bis 30. November 2012 erstreckt wurde.

Am 17. September 2012 verlangte die Mieterin bei der Schlichtungsstelle eine zweite Erstreckung. Nachdem sie deren Urteilsvorschlag abgelehnt hatte, gelangte sie mit Klage vom 4. März 2013 an das Zivilgericht Basel-Stadt und ersuchte um angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses. Am 30. April 2013 beantragte sie zusätzlich, dass die Kündigung vom 24. Juli 2011 für ungültig zu erklären sei. Eventualiter sei das Erstreckungsverfahren zu sistieren und die Schlichtungsstelle aufzufordern, die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung zu behandeln. Am 12. Juni 2013 erstreckte die Zivilgerichtspräsidentin das Mietverhältnis ein zweites Mal bis zum 30. November 2013, an welchem Datum das Mietverhältnis definitiv ende. Auf die ergänzenden Rechtsbegehren vom 30. April 2013 trat sie nicht ein.

Gegen diesen Entscheid erhob die Mieterin Berufung beim Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt. Sie beantragte die Aufhebung der Kündigung vom 24. Juli 2011 wegen Missbräuchlichkeit, eventualiter die Rückweisung an das Zivilgericht zur Behandlung der Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung, subeventualiter die angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses. Mit Entscheid vom 22. November 2013 wies das Appellationsgericht die Berufung ab und bestätigte das Urteil des Zivilgerichts.

Die Mieterin verlangt mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde, die Entscheide des Appellationsgerichts vom 22. November 2013 respektive des Zivilgerichts vom 12. Juni 2013 seien vollumfänglich aufzuheben. Die Kündigung vom 24. Juli 2011 sei wegen Missbräuchlichkeit für ungültig zu erklären. Eventualiter sei die Vermieterschaft zu verpflichten, das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken. Subeventualiter sei die Sache zur Neuurteilung und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vermieterin beantragt, die Beschwerde abzuweisen und den Entscheid des Appellationsgerichts respektive denjenigen des Zivilgerichts vollumfänglich zu bestätigen.

Die Beschwerde in Zivilsachen wird teilweise gutgeheissen. Der Entscheid des Appellationsgerichts des Kantons Basel-Stadt vom 22. November 2013 wird aufgehoben und in Dispositivziffer 1 wie folgt neu gefasst: «Die Berufung wird teilweise gutgeheissen und das Urteil des Zivilgerichts vom 12. Juni 2013 in Dispositivziffer 1 dahingehend abgeändert, als das Mietverhältnis der Parteien ein zweites Mal bis 30. November 2014 erstreckt wird und an diesem Datum definitiv endet.»

Erwägungen

Vor dem Bundesgericht umstritten waren die Missbräuchlichkeit der Kündigung und die Modalitäten der zweiten Erstreckung. Die Bundesrichter bestätigen in Erwägung 3 die vorinstanzliche Feststellung, dass in einem Prozess, der die erneute Erstreckung eines Mietvertragsverhältnisses zum Gegenstand hat, nicht mehr geltend gemacht werden kann, die Kündigung des Mietvertrages sei missbräuchlich erfolgt. Der Grund hierfür besteht darin, dass mit dem Zustandekommen des Vergleiches bzw. der Vereinbarung einer erstmaligen Erstreckung implizit die Rechtsgültigkeit der Kündigung durch die Mieterin akzeptiert worden ist.

Nach Art. 272 Abs. 1 OR kann der Mieter die Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die

Pflegerecht 2014 - S. 242

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 sind insbesondere die in Absatz 2 des gleichen Artikels erwähnten Umstände zu berücksichtigen. Die Dauer der Erstreckung beträgt gemäss Art. 272b Abs. 1 OR für Wohnräume höchstens vier Jahre, wobei im Rahmen der Höchstdauer eine oder zwei Erstreckungen gewährt werden können. Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung, so berücksichtigt die zuständige Behörde auch, ob er zur Abwendung der Härte alles unternommen hat, was ihm zuzumuten war (Abs. 272 Abs. 3 OR). Zu den zumutbaren Bemühungen

gehört namentlich die Suche nach Ersatzobjekten. Kann der Mieter während der Dauer der ersten Erstreckung keine Suchbemühungen nachweisen, wird ihm in der Regel eine zweite Erstreckung verweigert. Ungenügende Suchbemühungen dürfen auch zu einer Reduktion der Dauer der zweiten Erstreckung führen. Nach der Rechtsprechung, so das Bundesgericht in Erwägung 4.1, sind Suchbemühungen überdies bereits im ersten Erstreckungsverfahren zu berücksichtigen (vgl. BGE 125 III 226 E. 4 und 116 II 446 E. 3a).

Die Vorinstanz stellte zunächst fest, dass die Mieterin, obwohl schon über 90-jährig, ebenfalls verpflichtet gewesen wäre, vor Ablauf der ersten Erstreckung hinreichende Suchbemühungen zu tätigen, bewilligte ihr aber mit Rücksicht auf die besonderen Umstände des Falles trotz fehlender Suchbemühungen während der ersten Erstreckung eine zweite Erstreckung. Dies erscheint nach der Meinung des Bundesgerichts angesichts der persönlichen Verhältnisse der Beschwerdeführerin, namentlich ihres hohen Alters, die auch die Erwartungen an die Suchbemühungen deutlich herabsetzen, gerechtfertigt (vgl. Erwägung 4.4). Die Bundesrichter sind entgegen der Auffassung der Vorinstanz aber nicht damit einverstanden, dass die 93-jährige Mieterin sich für eine geeignete Ersatzwohnung an bekannte Liegenschaftsverwaltungen hätte wenden müssen, obwohl sie hierbei keine Chance gehabt hätte. Vielmehr muss angesichts der persönlichen Verhältnisse der Mieter als genügend angesehen werden, wenn sie sich ernsthaft um einen Platz in einer Alterssiedlung oder in einem Altersheim bemüht hat, wie dies seit März 2013 denn auch der Fall war. Die Bundesrichter weisen in Erwägung 4.4 darauf hin, dass solche Plätze erfahrungsgemäss nicht leicht und schnell zu finden sind, und beziehen sodann in die Abwägung mit ein, dass ein langjähriges Mietverhältnis bestand und die hochbetagte Mieterin, die überdies nur über bescheidene finanzielle Mittel verfügt, ein sehr gewichtiges Interesse daran hat, in ihrer bisherigen Wohnung das Freiwerden eines Platzes in einer Alterssiedlung oder einem Altersheim abwarten zu dürfen.

Bemerkungen

Dem vorliegenden Urteil ist vollumfänglich zuzustimmen. Dem zutreffenden Hinweis, dass ältere Personen bei der Wohnungssuche benachteiligt werden, ist hinzuzufügen, dass die auf dem freien Wohnungsmarkt angebotenen Wohnungen erfahrungsgemäss nur zu einem geringen Anteil behinderten- bzw. betagtengerecht sind und nach dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG) vom 13. Dezember 2002 erst Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, für welche nach dem 1. Januar 2004 eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung erteilt wurde, hindernisfrei erstellt werden müssen. Bestehende bauliche Barrieren müssen nicht beseitigt werden, was dem Grundsatz der Priorität der ambulanten Pflege und Betreuung von Senioren zuwiderläuft.

Hardy Landolt