

BGer 4A 195/2011 vom 16. Juni 2011

Bundesgericht, 2011-06-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_195_2011

FR: TF 4A 195/2011 du 16 juin 2011

IT: TF 4A 195/2011 del 16 giugno 2011

Regeste

Ausweisung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Der angefochtene Beschluss des Obergerichts ist ein verfahrensabschliessender Endentscheid (Art. 90 BGG). Damit ein kantonaler Entscheid mit Beschwerde in Zivilsachen angefochten werden kann, muss der Instanzenzug im Kanton erschöpft sein (Art. 75 Abs. 1 BGG). Der angefochtene Beschluss ist am 17. März 2011 versandt worden, weshalb gemäss Art. 405 ZPO die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde an das Kassationsgericht des Kantons Zürich nicht mehr offen stand. Der Streitwert übersteigt die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG . Unter Vorbehalt zulässiger Rügen und einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). "Offensichtlich unrichtig" bedeutet dabei "willkürlich" (BGE 135 III 397 E. 1.5).

E. 2.1

Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, kann sich nicht damit begnügen, den bestrittenen Feststellungen eigene tatsächliche Behauptungen gegenüberzustellen oder darzulegen, wie die Beweise seiner Ansicht nach zu würdigen gewesen wären. Vielmehr hat er klar und substantiiert aufzuzeigen, inwiefern die gerügten Feststellungen bzw. die Unterlassung von Feststellungen offensichtlich unrichtig sind oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen. Soweit der Beschwerdeführer den Sachverhalt ergänzen will, hat er zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (Urteile 4A_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570 ; 4A_470/2009 vom 18. Februar 2010 E. 1.2). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 255). Soweit die Beschwerdeführerin im Rahmen ihrer rechtlichen Rügen bzw. ihrer Darstellung der gesamten Umstände gegen die Würdigung der Vorinstanz Tatsachen behauptet, die im angefochtenen Entscheid keine Stütze finden, ist darauf nicht einzugehen.

E. 2.2

Die Beschwerdeführerin rügt unter Berufung auf Art. 9 und 29 BV, die Vorinstanz habe die sich aus den erstinstanzlichen Akten ergebenden Umstände unbeachtet gelassen, dass sie Ende Mai 2010 dem Betreibungsamt Fr. 26'767.-- bezahlt habe, womit keine Rückstände mehr bestanden hätten und dass ausserdem die Nachzahlung nicht etwa ausschliesslich Mietzinsrückstände bis zum September 2009 betreffe, sondern eine Nachzahlung von Mietzinsanteilen umfasse, die ihr von der Vermieterin wegen des schlechten Geschäftsganges erlassen worden seien. Sie hält diese Umstände im Unterschied zur Vorinstanz für erheblich. Die Rügen sind unbegründet, denn die Vorinstanz hat die von der Beschwerdeführerin erwähnten Umstände keineswegs tatsächlich übergangen, sondern aus rechtlichen Gründen für unerheblich gehalten. Einerseits hielt sie das Verhalten der Beschwerdeführerin nach der Kündigung vom 25. Mai 2010 für die Beurteilung der Treuwidrigkeit als unbeachtlich und andererseits stellte sie nicht darauf ab, für welche ebenfalls verfallene Schulden die geleistete Zahlung von Fr. 44'985.05 bestimmt war.

E. 3

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter nach Art. 257d Abs. 1 OR schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Vorliegend stellte die Vorinstanz fest, dass die Beschwerdeführerin im massgebenden Zeitpunkt mit Fr. 495.25 im Rückstand war. Ausserdem hat die Vorinstanz festgehalten, dass die Kündigung frist- und formgerecht erklärt wurde. Die Beschwerdeführerin bestreitet nicht ausdrücklich, dass die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR gegeben sind. Sie bringt vielmehr vor, die Kündigung verstosse entgegen der Ansicht der Vorinstanz gegen Treu und Glauben.

E. 4

Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Die typischen Fälle des Rechtsmissbrauchs (fehlendes Interesse an der Rechtsausübung, zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts, krasse Unverhältnismässigkeit der beteiligten Interessen, widersprüchliches Verhalten) können auch zur Ungültigkeit von Kündigungen wegen Zahlungsverzugs führen, wobei es hier allerdings ausserordentlicher Umstände bedarf, damit eine solche Kündigung ungültig erklärt wird (BGE 120 II 31 E. 4a S. 33).

E. 4.1

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann die Kündigung wegen Zahlungsverzugs insbesondere missbräuchlich sein, wenn der unbezahlt gebliebene Betrag unerheblich ist, was allerdings für einen Betrag von Fr. 286.-- im Jahre 1994 verneint wurde (BGE 120 II 31 E. 4b S. 33), wenn der Ausstand sehr kurze Zeit nach der Zahlungsfrist beglichen worden ist und der Mieter bis dahin stets fristgerecht bezahlt hatte oder wenn der Vermieter mit der Kündigung zu lange zuwartet (Urteil 4C.35/2004 vom 27. April 2004 E. 3.1 mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall liegt kein derartiger Fall vor. Insbesondere hat die Vorinstanz zutreffend erkannt, dass ein Ausstand von knapp Fr. 500.-- nicht als geringfügig anzusehen ist. Auch unter Berücksichtigung der Teuerung ist dieser Betrag unbesehen des Gesamtbetrags der Mietzinse nicht als vernachlässigbar zu betrachten (vgl. auch Urteil 4A_38/2010 vom 1. April 2010 E. 6). Es bedürfte daher anderer Umstände, welche die

vorliegende Kündigung ausnahmsweise als rechtsmissbräuchlich erscheinen liessen. So wurde in der Praxis etwa eine Kündigung als missbräuchlich qualifiziert, die der Vermieter angedroht hatte, bevor er über die rückständigen Beträge Gewissheit erlangte, weshalb er die Bezahlung eines wesentlich übersetzten Betrages einforderte (BGE 120 II 31). Ausserdem wurde die Kündigung in einem Fall als treuwidrig aufgehoben, in welchem sich die Parteien in Verhandlungen über die Höhe einer grundsätzlich unbestrittenen Mietzinsreduktion befanden und die Situation im Zeitpunkt der Androhung und Erklärung der Kündigung höchst unklar war (Urteil 4C.65/2003 vom 23. September 2003 E. 4.2; vgl. auch Urteile 4C.59/2007 vom 25. April 2007 E. 3.4 und 4C.35/2004 vom 27. April 2004 E. 3.1, in: SJ 2004 I S. 424 ff.). Dabei ist indessen jeweils den Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen. Die Tatsache allein, dass die Parteien über die Bedingungen des Mietvertrages verhandeln oder verhandelt haben, schliesst jedenfalls die Kündigung nicht aus.

E. 4.2

Die Vorinstanz hat angesichts der Neuregelung des Vertrags im September 2009 als sachgerecht angesehen, für die Frage der Treuwidrigkeit der Kündigung lediglich die Zeit seit September 2009 zu berücksichtigen. Sie hat jedoch festgehalten, dass sich die Beschwerdeführerin bereits seit November 2009 jeweils für jeden Monatsmietzins bis April 2010 in Zahlungsverzug befand und die Beschwerdegegnerin die entsprechenden Mietzinse abmahnen musste. Es kann unter diesen Umständen nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin ihren finanziellen Pflichten aus dem Mietverhältnis stets nachgekommen wäre. Dass sie sich verpflichtete, absolut beträchtliche monatliche Beträge zu leisten, ist unter diesen Umständen für die Frage, ob die Beschwerdegegnerin rechtsmissbräuchlich handelte, ebenso wenig von Bedeutung wie der Grund für den jeweiligen Verzug. Auch ist nicht ersichtlich, weshalb die Begründung der Nachzahlungen, zu denen sich die Beschwerdeführerin verpflichtet hatte, für die Treuwidrigkeit der Verzugs-Kündigung erheblich sein sollte. Die Vorinstanz hat sodann zutreffend das Verhalten der Beschwerdeführerin im Anschluss an die Kündigung des Mietvertrags als unbeachtlich angesehen und insbesondere Zahlungen, die nicht nur nach Ablauf der gesetzten Frist, sondern sogar erst nach der Kündigung des Vertrages geleistet wurden, unberücksichtigt gelassen. Die Vorinstanz hat entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin in Würdigung der gesamten Umstände bundesrechtskonform verneint, dass die Beschwerdegegnerin die Kündigung wegen Zahlungsverzugs aus sachfremden Gründen erklärte, welche sie als rechtsmissbräuchlich erscheinen liessen.

E. 5

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin hat dem Verfahrensausgang entsprechend die Gerichtsgebühr zu tragen und die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin für die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu entschädigen.

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