

BGer 4A_198/2019 vom 7. August 2019

Bundesgericht, 2019-08-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_198_2019

FR: TF 4A_198/2019 du 7 août 2019

IT: TF 4A_198/2019 del 7 agosto 2019

Erwägungen

E. 1

Die Vorinstanz nahm einen Streitwert über Fr. 15'000.-- an. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass diese Angabe nicht zutreffen könnte. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben keinen Anlass zu Bemerkungen. Auf die Beschwerde ist - unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

E. 2

Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft aber unter Berücksichtigung der allgemeinen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG) grundsätzlich nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel nicht geradezu offensichtlich sind. Es ist nicht gehalten, wie eine erstinstanzliche Behörde alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn diese vor Bundesgericht nicht mehr vorgetragen werden (BGE 140 III 86 E. 2 S. 88 f., 115 E. 2 S. 116).

E. 3

Eine Abschreibungsverfügung der Schlichtungsbehörde wegen Säumnis des Klägers infolge Nichterscheinens an der Schlichtungsverhandlung gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO untersteht nach Massgabe von Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO der Beschwerde (Urteile 4A_131/2013 vom 3. September 2013 E. 2.2.2.2; 4A_156/2014 vom 15. April 2014 E. 3.1; und die je dort zitierte Lehre; vgl. auch: FRANÇOIS BOHNET, SZZP 2013 S. 487 f.; a.M. CHRISTOPH LEUENBERGER, Die Rechtsprechung des Bundesgerichts zum Zivilprozessrecht im Jahr 2013, ZBJV 2013 S. 275 f.). Voraussetzung ist somit, dass ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht einen nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil verneint. Die Vorinstanz habe der Kündigung einen "falschen Charakter" zugemessen. Sie gehe davon aus, es handle sich um eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Es sei schleierhaft, woher die Vorinstanz diese Ansicht nehme. Die Kündigung vom 15. August 2018 sei per 28. Februar 2019 erfolgt. Als Begründung sei lediglich "Ausstehende Mieten" vermerkt. Die Beschwerdegegnerin habe sich aber an keiner Stelle dahingehend geäußert, dass es sich um eine ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257d OR wegen Zahlungsverzugs handle. Eine ausserordentliche Kündigung sei aber als solche zu bezeichnen. Die vorliegende Kündigung sei offensichtlich als ordentliche Kündigung zu verstehen, da statt der erheblich verkürzten Frist von 30 Tagen gemäss Art. 257d Abs. 2 OR mit der vertraglichen und gesetzlichen ordentlichen Kündigungsfrist für Geschäftsräume von sechs Monaten (gemäss Art. 266d OR) gekündigt worden sei. Die Begründung "Ausstehende Mieten" könne

genauso gut dahingehend verstanden werden, dass eine schleppende Zahlungsmoral als Kündigungsgrund angegeben worden sei. Die Beschwerdeführerin habe somit nach Treu und Glauben davon ausgehen können, es handle sich um eine ordentliche Kündigung.

Auch weil die Beschwerdeführerin das Schlichtungsgesuch innert der 30-tägigen Anfechtungsfrist gemäss Art. 271 i.V.m. Art. 273 Abs. 1 OR eingereicht habe, sei davon auszugehen, die Beschwerdeführerin habe die Kündigung wegen Missbräuchlichkeit anfechten wollen. Es sei überspitzter Formalismus, sie auf die Formulierung ihres Rechtsbegehrens zu behaften. Einer Laiin sei auch nicht klar, dass es Unterschiede bezüglich der Anfechtbarkeit einer Kündigung wegen Missbräuchlichkeit einerseits bzw. deren Ungültigkeit/Nichtigkeit andererseits gebe und letztere ohne Wahrung einer besonderen Frist geltend gemacht werden könne. Da das Schlichtungsverfahren "unter diesem Blickwinkel" stattgefunden habe und die Frist gemäss Art. 273 Abs. 1 OR eine Verwirkungsfrist sei, liege sehr wohl ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil vor, wenn auf die Beschwerde nicht eingetreten werde.

E. 3.2

Sind die Voraussetzungen gemäss Art. 257d Abs. 1 OR erfüllt und hat insbesondere der Mieter den abgemahnten Zahlungsrückstand innert Frist nicht aufgeholt, kann die Vermieterin bei Zahlungsverzug ausserordentlich oder ordentlich kündigen (DANIEL REUDT, in: Das schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, N. 41 zu Art. 257d OR). Hinsichtlich der Form und des Inhalts gelten die allgemeinen Bestimmungen (Art. 266f OR ; DAVID LACHAT, in: Le bail à loyer, 2019, S. 879; HIGI/BÜHLMANN, in: Zürcher Kommentar, 5. Aufl. 2019, N. 50 zu Art. 257d OR ; ROGER WEBER, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 6. Aufl. 2015, N. 8 zu Art. 257d OR). Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin offensichtlich wegen Zahlungsverzugs ausserordentlich gemäss Art. 257d OR gekündigt. Sie gab als Begründung "Ausstehende Mieten" an, wie die Beschwerdeführerin selber darlegt. Es ist deshalb auch nicht klar, was die Beschwerdeführerin aus der von ihr angegebenen Literaturstelle (IRÈNE SPIRIG, in: Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 702 Rz. 27.1.4) ableiten will, in der gesagt wird, die Gründe für die Kündigung müssten summarisch angegeben werden, beispielsweise "Zahlungsrückstand"; denn genau das hat die Beschwerdegegnerin gemacht. Die Beschwerdegegnerin hat sodann in ihrer Vernehmlassung an die Schlichtungsbehörde zu Rechtsbegehren Ziffer 1 der Beschwerdeführerin ("Feststellung, dass die Kündigung vom 15. August 2018 ungültig ist") ausgeführt, dies treffe nicht zu. Die Formalitäten und Fristen seien eingehalten. Die Kündigung sei angedroht worden. Eine Androhung ist aber nur bei einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs erforderlich. Der Hinweis hätte somit keinen Sinn gemacht, wenn die Beschwerdegegnerin bloss ordentlich hätte kündigen wollen. Die Beschwerdeführerin konnte nach Treu und Glauben nicht annehmen, die Beschwerdegegnerin habe lediglich ordentlich kündigen wollen.

E. 3.3

Auch eine wegen Zahlungsverzugs gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR ausgesprochene Kündigung kann von der Mieterin gemäss Art. 271 OR angefochten werden. Diesfalls muss aber nach Treu und Glauben erkennbar sein, dass sie die Kündigung als missbräuchlich anfechtet und nicht nur die Feststellung der Unwirksamkeit der Kündigung begehrt (Urteil 4A_383/2015 vom 7. Januar 2016 E. 2.4; HIGI/ BÜHLMANN, a.a.O., N. 58 zu Art. 257d OR). Dies wurde im zitierten Urteil 4A_383/2015 bejaht, weil einerseits die

Schlichtungseingabe als "Anfechtungsklage" bezeichnet worden war und im anlässlich des Schlichtungsverfahrens neu formulierten Begehren verlangt wurde, es sei festzustellen, dass die Kündigung "unwirksam und missbräuchlich" sei, also ausdrücklich die Missbräuchlichkeit geltend gemacht wurde (zit. Urteil 4A_383/2015 E. 2.4). Vorliegend gibt es keine Anhaltspunkte in diesem Sinn. Die Formulierung des Rechtsbegehrens beschränkt sich unmissverständlich auf die Feststellung der Ungültigkeit und enthält keinen Hinweis auf Missbräuchlichkeit. In der Begründung verweist die Beschwerdeführerin auf Mängel, welche das Mietobjekt aufweise und die nicht behoben worden seien sowie auf eine Vereinbarung zur Verrechnung bzw. bereits erfolgte Verrechnungen. Die Einwände beziehen sich somit darauf, dass die Mietzinse bereits bezahlt bzw. mangels korrekter Vertragserfüllung durch die Beschwerdegegnerin nicht geschuldet seien. Es fehlt jeder Hinweis auf einen der Missbrauchstatbestände gemäss Art. 271 und Art. 271a OR. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, welches Interesse die Beschwerdeführerin an einer Anfechtung der Kündigung wegen Missbräuchlichkeit hätte haben können. Gemäss BGE 140 III 591 E. 1 S. 594 kann eine wegen Zahlungsrückstand nach Art. 257d Abs. 2 OR ausgesprochene Kündigung nur in ganz aussergewöhnlichen Umständen ("à titre très exceptionnel") missbräuchlich sein. Die Vorinstanz ging somit zu Recht von einer Klage auf Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung aus und trat folgerichtig auf die Beschwerde mangels eines nicht wiedergutzumachenden Nachteils nicht ein. Auf die subsidiären materiellen Ausführungen der Vorinstanz - wonach die Beschwerde, selbst wenn darauf eingetreten werden könnte, ohnehin abzuweisen wäre, weil die Beschwerdeführerin an der Schlichtungsverhandlung nicht rechtsgültig vertreten gewesen sei - ist nicht einzugehen. Denn diese Ausführungen schlugen sich nicht im vorinstanzlichen Urteilsdispositiv nieder, sondern erfolgten im Rahmen eines obiter dictum. Im Übrigen wäre ohnehin nicht ersichtlich, inwiefern diese Ausführungen Bundesrecht verletzen sollten (vgl. BGE 141 III 159 E. 2.6 und E. 3.2 S. 166 f.).

E. 4

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf Parteientschädigung, da sie sich nicht vernehmen liess.

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