

BGer 4A 363/2011 vom 3. August 2011

Bundesgericht, 2011-08-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_363_2011

FR: TF 4A 363/2011 du 3 août 2011

IT: TF 4A 363/2011 del 3 agosto 2011

Regeste

Miete und Pacht | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Mit dem vorliegenden Entscheid in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

E. 2

Im Beschwerdeverfahren vor Bundesgericht können keine neuen Tatsachen oder Beweismittel vorgebracht werden, es sei denn, erst der Entscheid der Vorinstanz gebe dazu Anlass (Art. 99 Abs. 1 BGG). Das trifft für die mit der Beschwerdeantwort eingereichte CD nicht zu. Sie bleibt folglich unbeachtlich; von ihrem Inhalt wird keine Kenntnis genommen.

E. 3

Will eine Partei die Kündigung eines Mietvertrages anfechten, so muss sie das Begehren innert dreissig Tagen nach Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsstelle einreichen (Art. 273 Abs. 1 OR); das ist im vorliegenden Fall unbestrittenermassen nicht geschehen. Sodann schliesst der Beschwerdeführer nicht mehr auf Wiederherstellung der Anfechtungsfrist. Auf diese Punkte ist nicht weiter einzugehen.

E. 4

Der Beschwerdeführer macht geltend, die Kündigung sei unwirksam bzw. nichtig, weil sie im Formular mit dem lapidaren Hinweis auf "§ 271.c" unklar begründet wurde.

E. 4.1

Die strittige Kündigung erfolgte gemäss den vertraglich vereinbarten Fristen und Terminen und stellt folglich eine ordentliche Kündigung dar. Der allfällige Verweis des Vermieters auf einen Kündigungsgrund, der eine ausserordentliche Kündigung rechtfertigen würde, macht die ordentliche Kündigung nicht zu einer ausserordentlichen. Eine ordentliche Kündigung muss nicht begründet werden, um gültig zu sein; es genügt, wie vorliegend geschehen, der Hinweis auf dem Kündigungsformular, dass der Vermieter die Kündigung auf Verlangen des Mieters begründen muss (Art. 271 Abs. 2 OR ; Art. 9 Abs. 1 lit. c der Verordnung vom 9. Mai 1990 über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen [VMWG; SR 221.213.11]). Die Begründung ist an keine Form gebunden; sie kann auch erst mündlich vor der Schlichtungsstelle vorgebracht werden (Urteil 4C.400/2001 vom 4. März 2002 E. 2, publ. in: Pra 2002 Nr. 110). Die "lapidare" Begründung im Kündigungsschreiben steht im Übrigen nicht im Widerspruch zu den Gründen, welche die

Beschwerdegegnerin nachträglich für die Kündigung angegeben hat. Die Begründung auf dem Formular ist grundsätzlich nichtssagend, denn im OR gibt es weder "§§" noch einen Art. 271c oder einen Art. 271 lit. c. Mit "§ 271.c" könnte allenfalls Art. 271a Abs. 3 lit. c OR gemeint gewesen sein, laut welchem eine Kündigung nicht anfechtbar ist, wenn sie wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme erfolgt; auf solche Pflichtverletzungen hat sich die Beschwerdegegnerin in der Folge aber gerade berufen. Der Beschwerdeführer verweist auf ein Schreiben des Verwalters der Nachbarliegenschaft, das ihm gleichzeitig mit dem Kündigungsformular zugegangen sei. Davon steht im angefochtenen Entscheid des Appellationsgerichts aber nichts, und der Beschwerdeführer beschränkt sich auf Behauptungen, so dass eine ausnahmsweise Ergänzung des Sachverhalts zum vornherein ausser Betracht fällt (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.3, 133 III 462 E. 2.4, 133 III 393 E. 7.1). Da das Bundesgericht an den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt gebunden ist (Art. 105 Abs. 2 BGG), ist folglich nicht weiter darauf einzugehen.

E. 4.2

Unter diesen Umständen kann keine Rede davon sein, dass die Kündigung mangels klarer Begründung im Kündigungsschreiben nichtig wäre. Die weitschweifigen Ausführungen des Beschwerdeführers zu dieser Frage sind unbeachtlich.

E. 5

Der Beschwerdeführer rügt sodann eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Rechts auf Beweis. Es geht dabei um den Beweis dafür, dass die vorgebrachten Kündigungsgründe nicht bestehen. Der Beschwerdeführer hat die Anfechtungsfrist verpasst. Die Kündigung ist folglich unanfechtbar, ungeachtet davon, ob die von der Beschwerdegegnerin erwähnten Gründe für die Kündigung bestehen oder nicht. Darüber war folglich auch nicht Beweis zu erheben.

E. 6

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 sowie Art. 68 Abs. 2 BGG).

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