

BGer 4A 368/2007 vom 7. November 2007

Bundesgericht, 2007-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_368_2007

FR: TF 4A 368/2007 du 7 novembre 2007

IT: TF 4A 368/2007 del 7 novembre 2007

Regeste

Mietvertrag; Ausweisung wegen Zahlungsverzugs | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 BGG) ist in der vorliegenden Mietsache mit einem Streitwert über Fr. 15'000.-- (Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG) zulässig, zumal sie sich gegen einen Endentscheid (Art. 90 BGG) eines oberen kantonalen Gerichts (Art. 75 BGG) richtet und der Beschwerdeführer mit seinen Anträgen abgewiesen worden ist (Art. 76 BGG). Der angefochtene Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 11. September 2007 zugestellt, die 30-tägige Beschwerdefrist (Art. 100 BGG) begann am 12. September (Art. 44 Abs. 1 BGG) und endete am 11. Oktober 2007. Die an diesem Datum der schweizerischen Post übergebene Ergänzung der Beschwerdebegründung, welche der Beschwerdeführer in seiner ersten Eingabe angekündigt hatte, ist fristgerecht eingereicht worden und kann berücksichtigt werden.

E. 2

Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

E. 2.1

Die Zahlungsaufforderung des Vermieters nach Art. 257d Abs. 1 OR muss den Ausstand nicht zwingend ziffernmässig bezeichnen. Es ist erforderlich, aber auch ausreichend, dass der Zahlungsrückstand einwandfrei bestimmbar ist (Urteil 4C.123/2000 vom 14. Juni 2000 E. 3b, teilweise wiedergegeben in MRA 2001, S. 47; vgl. dazu Weber, Basler Kommentar, 4. Aufl. 2007, N. 4 zu Art. 257d OR). Diesen Anforderungen genügt die Aufforderung der Beschwerdegegner vom 1. Dezember 2005, wird doch in Ziffer 1 hinreichend klar ausgeführt, dass nach Ansicht der Vermieter zwei Monatsmieten - nämlich für November 2004 und Oktober 2005 - nicht (fristgerecht) bezahlt wurden. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil zutreffend dargelegt, dass der Beschwerdeführer über den ausstehenden Betrag nicht im Unklaren sein konnte, nachdem er monatlich ansonsten Fr. 900.-- Netto-Mietzins und Fr. 100.-- Nebenkosten à conto pro Wohnung bezahlt hatte und damit wusste, dass der Ausstand jedenfalls zwei Monatsbeträge und damit Fr. 4'000.-- betrug.

E. 2.2

Damit ausstehende Mietzinse durch Verrechnung getilgt werden, muss der Mieter die Verrechnung während der Zahlungsfrist erklären (BGE 119 II 241 E. 6b/bb S. 248, bestätigt in Urteil 4C.174/1999 vom 14. Juli 1999 E. 2b, publ. in SJ 2000 I 78). Dass der Beschwerdeführer während der Zahlungsfrist keine Verrechnungserklärung abgegeben hat, bestreitet er nicht. Wenn er behauptet, es hätten gar keine Mietzinsausstände mehr bestanden, weil die beiden ausstehenden monatlichen Mietzinse schon vor der Zahlungsaufforderung durch Verrechnung untergegangen seien, so ergänzt er den im angefochtenen Entscheid festgestellten Sachverhalt, ohne jedoch Mängel im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG und Art. 105 Abs. 2 BGG aufzuzeigen. Auf die entsprechenden Rügen kann nicht eingetreten werden.

E. 2.3

Ein Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR setzt voraus, dass die Forderung des Vermieters fällig und der Mieter mit deren Bezahlung im Rückstand ist (Urteil 4C.67/2002 vom 30. Mai 2002 E. 3a mit Verweisen). Nach den verbindlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil - die der Beschwerdeführer abgesehen von der behaupteten Verrechnung nicht in Frage stellt - wurden die Mietzinse für die Monate November 2004 und Oktober 2005 im Zeitpunkt ihrer Fälligkeit nicht bezahlt; es ist nicht festgestellt, dass der Beschwerdeführer später bis zur Mahnung vom 1. Dezember 2005 Zahlungen ausführte, mit denen er eine Erklärung im Sinne von Art. 86 Abs. 1 OR verbunden hätte, wonach er gerade diese Mietzinse tilgen wolle. Wenn sich der Beschwerdeführer auf die gesetzliche Vermutung von Art. 87 OR beruft, verkennt er, dass es bei der Zahlungsaufforderung im Sinne von Art. 257d Abs. 1 OR nicht darum geht zu bestimmen, welche von mehreren fälligen Forderungen des Vermieters zuerst getilgt werden sollen. Es geht darum, dem Mieter in verständlicher und nachprüfbarer Weise aufzuzeigen, welche Forderungen der Vermieter als ausstehend behauptet. Dieses Ziel wird erreicht, wenn bei ansonsten mehr oder weniger regelmässiger monatlicher Zahlung am Fälligkeitstermin die Monate aufgeführt werden, in denen keine Zahlung eingegangen ist.

E. 2.4

Schliesslich kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, wenn er die Ansicht vertritt, mit der Hinterlegung von Mietzinsen am 29. November 2005 und am 8. Dezember 2005 sei die Zahlungsfrist gewahrt. Die Vorinstanz hat zutreffend ausgeführt, dass nach der ausdrücklichen Bestimmung von Art. 259g OR die Hinterlegung (nach entsprechender Mahnung) nur für künftig fällige Mietzinse und nur zum Zwecke der Durchsetzung einer Mängelbehebung (vgl. BGE 125 III 120 E. 2 S. 121) vorgesehen ist. Aus diesem klar umschriebenen Zweck der Hinterlegung ergibt sich, dass damit keine Tilgung ausstehender Mietzinse erreicht werden kann. Eine Anrechnung an die ausstehenden Forderungen ist daher ausgeschlossen, wenn (andere) fällige Mietzinse während der angesetzten Zahlungsfrist nicht bezahlt, sondern hinterlegt werden.

E. 3

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann auch eine wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene ausserordentliche Kündigung missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR sein. So wurde namentlich eine Kündigung als missbräuchlich qualifiziert, die der Vermieter angedroht hatte, bevor er über die rückständigen Beträge Gewissheit erlangt hatte, weshalb er die Bezahlung eines wesentlich übersetzten Betrages einforderte (BGE

120 II 31).

E. 3.1

Die Vorinstanz hat verneint, dass die ausserordentliche Kündigung rechtsmissbräuchlich ausgesprochen worden ist. Sie hat erwogen, dass der Zahlungsrückstand mit Fr. 4'000.-- nicht als geringfügig bezeichnet werden könne und dass das Kündigungsmotiv des Zahlungsverzugs auch dann nicht als bloss vorgeschoben betrachtet werden könne, wenn berücksichtigt werde, dass zahlreiche mietrechtliche Verfahren zwischen den Parteien hängig seien. Die Vorinstanz hat dementsprechend die Abnahme der vom Beklagten in diesem Zusammenhang beantragten Beweise als nicht erforderlich erachtet.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz argumentiere widersprüchlich, wenn sie einen Rechtsmissbrauch beim Nachweis eines anderen wahren Motivs nicht ausschliesse, aber dennoch den von ihm beantragten Zeugen nicht einvernommen habe. Dieser hätte bestätigen können, dass ihm der Kläger ausdrücklich gesagt habe, er kündige nicht wegen Zahlungsverzugs, sondern weil der Beschwerdeführer ständig Mängel beanstandete und der Kläger ohnehin vom 1. OG in die vom Beschwerdeführer derzeit gemietete Wohnung zügeln und den vom Beschwerdeführer in der Parterrewohnung geschaffenen Massagesalon für die Strassenprostitution unter seiner eigenen Regie weiterführen wolle.

E. 3.3

Die sinngemäss vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen der willkürlichen Beweiswürdigung und der Verweigerung des rechtlichen Gehörs sind - soweit sie überhaupt den formellen Anforderungen von Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG genügen - unbegründet. Denn eine Behörde kann von weiteren Beweiserhebungen absehen, wenn sie ohne Willkür in antizipierter Würdigung der Beweise zum Schluss gelangt, diese vermöchten an ihrer Überzeugung nichts zu ändern (BGE 131 I 153 E. 3 S. 157). Wenn die Vorinstanz annahm, auch die Bestätigung durch einen Zeugen über die behauptete Äusserung des Beschwerdegegners würde das eigentliche Motiv der Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht als vorgeschoben erscheinen lassen, ist sie nicht in Willkür verfallen.

E. 4

Die Vorinstanz hat keinen Anlass gesehen, die Echtheit der Unterschrift der Beschwerdegegnerin auf der Anwaltsvollmacht zu bezweifeln. Der Beschwerdeführer bemerkt zwar zu Recht, dass die Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen zu prüfen sind. Die Echtheit der Unterschrift einer Prozesspartei auf der Anwaltsvollmacht darf jedoch vermutet werden und ist nicht von Amtes wegen nachzuprüfen, wenn keine erheblichen Zweifel bestehen. Nachdem der Beschwerdeführer gegen die entsprechende Würdigung der ersten Instanz nichts vorgebracht hatte, ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz mit dem Verweis auf die Ausführungen des Amtsgerichts Bundesrecht verletzt haben könnte.

E. 5

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Gerichtsgebühr ist bei diesem Verfahrensausgang dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Er hat den durch einen Anwalt vertretenen Beschwerdegegnern deren Parteikosten für das vorliegende Verfahren zu ersetzen (Art. 68 Abs. 2 BGG).

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