

BGer 4C.2/2007 vom 20. März 2007

Bundesgericht, 2007-03-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.2_2007

FR: TF 4C.2/2007 du 20 mars 2007

IT: TF 4C.2/2007 del 20 marzo 2007

Regeste

Mietvertrag; Kündigung | Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005 (BGG, SR 173.110) ist am 1. Januar 2007 in Kraft getreten (AS 2006 1205, 1243). Da der angefochtene Entscheid vorher ergangen ist, richtet sich das Verfahren noch nach dem OG (Art. 132 Abs. 1 BGG).

E. 2

Die Berufungsschrift hat nach Art. 55 Abs. 1 OG unter anderem die Begründung der Anträge zu enthalten. Sie soll kurz darlegen, welche Bundesrechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt sind. Ausführungen, die sich gegen die tatsächlichen Feststellungen richten, das Vorbringen neuer Tatsachen, neue Einreden, Bestreitungen und Beweismittel, sowie Erörterungen über die Verletzung kantonalen Rechts sind unzulässig (lit. c).

E. 2.1

Die Beklagte begründet ihren Eventualantrag, es sei im Falle der Abweisung der Berufung die Frist für die Räumung des Mietobjekts neu festzusetzen, nicht. Da die erstinstanzlich verfügte Frist auf Ende 2006 festgesetzt wurde und während des Verfahrens abgelaufen ist, muss eine neue Frist von Amtes wegen ohnehin verfügt werden. Davon geht auch die Klägerin in ihren Anträgen in der Antwort aus. Immerhin ist der Begründung der Berufung nicht zu entnehmen, welche besonderen Umstände im Falle der Abweisung der Berufung für eine unüblich lange Bemessung dieser Frist sprechen würden.

E. 2.2

Die Beklagte widerspricht den verbindlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil und rügt sinngemäss eine Verletzung kantonalen Rechts, wenn sie sich gegen die "aktenwidrige" Feststellung der Vorinstanz wendet, wonach sie nicht erläutert habe, weshalb die Zusammenstellung der ausstehenden Mietzinse vom 17. Mai 2005 nicht transparent sei. Aus ihrer Behauptung, sie habe stets darauf hingewiesen, dass die Forderungen für die Jahre 2002 und 2003 Gegenstand eines vor dem Gerichtspräsidium Kulm laufenden Verfahrens gewesen seien, ergibt sich nicht einmal sinngemäss und ist auch nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz insofern einem offensichtlichen Versehen im Sinne von Art. 55 Abs. 1 lit. d OG erlegen sein könnte (vgl. BGE 96 I 193 E. 2 S. 196). Die Vorbringen der Beklagten zur Klarheit der Zusammenstellung vom 17. Mai 2005 sind im Übrigen neu und unzulässig.

E. 3

Ist ein 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 mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Abs. 2).

E. 3.1

Nach den Feststellungen der Vorinstanz hat die Klägerin der Beklagten am 17. Mai 2005 schriftlich eine Frist von 30 Tagen zur Bezahlung eines Mietzinsausstandes gesetzt verbunden mit der Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR . Die Klägerin hat die Kündigung mit amtlichem Formular vom 27. Juni 2005 auf den 31. August 2005 ausgesprochen.

E. 3.2

Die Beklagte war nach den Feststellungen im angefochtenen Entscheid mit fälligen Mietzinsen für die Praxisräume im Betrag von mindestens Fr. 217.-- im Rückstand. Die Differenz ergibt sich, wie die Beklagte selbst darlegt, aus tatsächlich bezahlten Mietzinsen in Höhe von Fr. 1'446.60 für die Monate Januar bis Mai 2005 gegenüber dem im Vertrag vom 16. Juli 1987 vereinbarten minimalen Nettomietzins von Fr. 1'500.-- monatlich. Diesen für das Jahr 2005 geltenden Mietzins teilte die Klägerin der Beklagten vertragsgemäss am 22. Februar 2005 auf amtlichem Formular mit. Die Beklagte gelangte darauf an die zuständige Schlichtungsbehörde mit dem Begehren um Feststellung, dass der Mietzins missbräuchlich sei, und ersuchte um Herabsetzung auf das zulässige Mass. Nach der Verhandlung vom 28. April 2005 stellte die Schlichtungsbehörde die Nichteinigung fest. Die Beklagte rief den Richter nicht an. Die Vorinstanz brachte vom entsprechenden Differenzbetrag in Höhe von Fr. 267.-- für die ersten fünf Monate des Jahres 2005 noch höchstens Fr. 10.-- pro Monat mit der Begründung in Abzug, die Beklagte habe in diesem Umfang möglicherweise zuviel à conto Nebenkosten bezahlt.

E. 3.3

Die Beklagte bestreitet nicht grundsätzlich, dass sie am 17. Mai 2005 mit den fälligen Nettomietzinsen für die Monate Januar bis Mai 2005 mit Fr. 217.-- im Rückstand war, wenn der vertraglich vereinbarte Mietzins von Fr. 1'500.-- für die Praxisräume der Berechnung des ausstehenden Mietzinses zugrunde gelegt wird. Sie macht jedoch geltend, die Vereinbarung über den Mietzins sei teilnichtig und die von ihr zurückbehaltene Differenz nicht geschuldet gewesen. Sie stellt sich auf den Standpunkt, der Mietvertrag vom 16. Juli 1987 sei am 1. Oktober 2001 durch einen neuen Vertrag abgelöst worden. Sie leitet daraus ab, es finde auf den Vertrag das geltende Mietrecht Anwendung, das die Festlegung eines Mindestmietzinses verbiete. Sie bringt weiter vor, der neue Vertrag vom 1. Oktober 2001 sei aus diesem Grund insoweit nichtig, als er einen Mindestmietzins vorsehe. Sie hält dafür, mit der Aufhebung der ihrer Ansicht nach unzulässigen Mindestpreisvereinbarung entstehe eine vertragliche Lücke, welche vom Gericht in dem Sinne zu ergänzen sei, dass sie nur den von ihr bezahlten Mietzins zu entrichten habe. Die Klägerin verkennt mit diesem Vorbringen die allgemeinen schuldrechtlichen Voraussetzungen für die Annahme einer Vertragslücke und missachtet zudem das System des gesetzlichen Schutzes vor missbräuchlichen Mietzinsen im Sinne von Art. 269 ff. OR grundlegend. Denn danach

bedarf es in jedem Fall, insbesondere sowohl nach Ankündigung einer Mietzinserhöhung durch den Vermieter (Art. 269d OR) ebenso wie nach der Stellung eines schriftlichen Herabsetzungsbegehrens beim Vermieter (Art. 270 a OR) einer Anfechtung bei der Schlichtungsstelle (Art. 270a und 270b OR), wenn sich die Gegenpartei mit der formgerechten Mitteilung nicht einverstanden erklärt. Während des Schlichtungsverfahrens und grundsätzlich (unter Vorbehalt vorsorglicher Massnahmen) auch während eines anschliessenden Gerichtsverfahrens gilt der bestehende Mietvertrag weiter (Art. 270e OR , vgl. dazu Higi, Zürcher Kommentar, N 11 ff. zu Art. 270 e OR). Zur einseitigen Reduktion ihrer Zahlungen war die Klägerin keinesfalls berechtigt. Die Vorinstanz hat zutreffend erkannt, dass die Klägerin im Zeitpunkt der Mahnung des Ausstandes am 17. Mai 2005 mit mindestens Fr. 217.-- fälligen Mietzinsen für die Praxisräumlichkeiten im Rückstand war. Dass sie diesen Ausstand während der angesetzten Frist nicht bezahlte, ist unbestritten. Die Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR sind erfüllt.

E. 4

Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Art. 271 a OR zählt beispielhaft Gründe auf, bei deren Vorliegen die Kündigung anfechtbar ist. Danach ist die Kündigung durch den Vermieter insbesondere anfechtbar während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn es der Mieter missbräuchlich eingeleitet hat (Abs. 1 lit. d), und wenn sie ausgesprochen wird vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Verfahrens, in dem der Vermieter im Wesentlichen unterlegen ist (Abs. 1 lit. e).

E. 4.1

Nach Art. 271a Abs. 3 OR finden die Buchstaben d und e von Absatz 1 unter anderem keine Anwendung bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstandes des Mieters gemäss Art. 257d OR (lit. b). Die Klägerin kann sich daher zum Vorneherein nicht darauf berufen, dass im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung bzw. der Kündigung andere Verfahren im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis hängig waren - insbesondere nach den Erwägungen im angefochtenen Urteil ein von der Klägerin eingeleitetes Verfahren beim Gerichtspräsidium Kulm betreffend die Forderung ausstehender Mietzinse für die Jahre 1999 bis 2004.

E. 4.2

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gilt freilich der Ausschluss der Anfechtung im Falle des Zahlungsverzugs gemäss Art. 271a Abs. 3 lit. b OR nicht absolut. Vielmehr kann unter Umständen 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). Ausserdem wurde die Kündigung in einem Fall als treuwidrig aufgehoben, als 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).

E. 4.3

Die Beklagte beruft sich auf die beiden Präjudizien und macht zusammengefasst geltend, der ausstehende Betrag von Fr. 217.-- sei in Kenntnis der durch das Verhalten der Vermieterin geschaffenen verwirrenden Situation als gering einzustufen und die Kündigung sei rechtsmissbräuchlich auch angesichts der Tatsache, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nunmehr bald 20 Jahre dauere und gemäss Option im Frühling 2007 nochmals 5 Jahre verlängert werden könnte. Die Klägerin gesteht zwar zu, dass vorliegend die Parteien entgegen dem am 23. September 2003 beurteilten Fall nicht mehr in Verhandlungen gestanden haben. Sie hält jedoch dafür, es liege eine vergleichbare Situation vor, nachdem die Klägerin bereits ein Verfahren zur Einforderung ausstehender Mietzinsen eingeleitet hatte. Ausserdem sucht die Beklagte die Gleichartigkeit des vorliegenden Falles mit dem in BGE 120 II 31 entschiedenen damit zu begründen, dass die Klägerin in ihrer Zahlungsaufforderung vom 17. Mai 2005 einen Betrag von insgesamt Fr. 2'353.35 an ausstehenden Mietzinsen forderte.

E. 4.4

Die von der Beklagten erwähnten Präjudizien sind mit dem vorliegenden Fall nicht vergleichbar. Die Beklagte konnte entgegen ihrer Behauptung aufgrund der von der Klägerin der Zahlungsaufforderung vom 17. Mai 2005 beigelegten Aufstellung über die Begründung und den Umfang des Zahlungsrückstandes nicht im Zweifel sein. Sie konnte insbesondere objektiv klar erkennen, dass die Klägerin für die ersten fünf Monate 2005 die Differenz zum Nettomietzins für die Praxis - sowie im Zeitpunkt der Zahlungsaufforderung ausserdem einen fälligen Monatsmietzins, den die Beklagte in der Folge (wenn auch mit einem ungerechtfertigten Abzug) fristgerecht bezahlte - forderte. Von einer unklaren Situation, welche die Klägerin nach Treu und Glauben zur Zurückhaltung mit der Erklärung der ausserordentlichen Kündigung hätte veranlassen müssen, kann im vorliegenden Fall nicht die Rede sein.

E. 5

Die Berufung ist als unbegründet abzuweisen. Die im erstinstanzlichen Entscheid (Dispositiv-Ziffer 2) angesetzte Frist für die Räumung des Mietobjektes ist angesichts der bevorstehenden Ostertage neu auf Ende April 2007 festzusetzen.

E. 6

Die Gerichtsgebühr ist angesichts des Ausgangs des Verfahrens der Beklagten zu auferlegen (Art. 153, 153a und 156 Abs. 1 OG). Sie hat der Klägerin deren Parteikosten zu ersetzen (vgl. Art. 159 OG).

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