

# GL\_GERICHTE GL-357 vom 2. Mai 2014

GL Gerichte, 2014-05-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_GL-357](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-357)

FR: GL\_GERICHTE GL-357 du 2 mai 2014

IT: GL\_GERICHTE GL-357 del 2 maggio 2014

## Erwägungen

### E. 1

B. \_\_\_\_\_

Berufungskläger

### E. 2

C. \_\_\_\_\_

Berufungsklägerin

beide vertreten durch D. \_\_\_\_\_ Vertreter,

gegen

A. \_\_\_\_\_

Berufungsbeklagter

vertreten durch E. \_\_\_\_\_ Vertreter,

betreffend

Anfechtung der Kündigung / Erstreckung des Mietverhältnisses

Anträge der Berufungskläger (gemäss Eingabe vom 27. Januar 2014):

1. Es sei Ziffer 1 des Urteils des Kantonsgerichts des Kantons Glarus vom 10. Dezember 2013 aufzuheben und es sei die Mietvertragskündigung vom 27. Juni 2013 für nichtig zu erklären.
2. Eventualiter sei Ziffer 2 des Urteils des Kantonsgerichts des Kantons Glarus vom 10. Dezember 2013 aufzuheben und im Sinne der Erwägungen anzupassen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beklagten.

Anträge des Berufungsbeklagten (gemäss Eingabe vom 4. März 2014):

1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Alles unter Kosten und Entschädigungsfolge zu Lasten der Berufungskläger.

---

Das Gericht zieht in Betracht:

I.

1. ■ C. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ sind Mieter des im Eigentum von A. \_\_\_\_\_ stehenden Einfamilienhauses Z. \_\_\_\_\_ in Glarus. Der Mietvertrag datiert vom 10. bzw. 24. Juli 2008.

Am 27. Juni 2013 kündigte A. \_\_\_\_\_ den Mietvertrag per 30. September 2013 auf dem amtlichen Formular und liess die Kündigung den Mietern überbringen. Am 19. Juli 2013 fochten C. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ die Kündigung bei der Schlichtungsstelle für Mietverhältnisse an. Diese stellte den Parteien am 11. September 2013 die Klagebewilligung aus. Mit Eingabe vom 30. September 2013 erhoben C. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ beim Kantonsgericht Klage mit dem Begehren, dass die Kündigung vom 27. Juni 2013 aufzuheben sei, eventualiter verlangten sie die Erstreckung des Mietverhältnisses bis mindestens 31. Oktober 2014.

2. ■ Mit Entscheid vom 10. Dezember 2013 stellte der Kantonsgerichtspräsident die Gültigkeit der Kündigung vom 27. Juni 2013 per 30. September 2013 fest und erstreckte das Mietverhältnis bis zum 31. Januar 2014 (Dispositiv Ziff. 2 und 3). Die Gerichtsgebühr von Fr. 2 ■ 500.- auferlegte er den Klägern, welche überdies verpflichtet wurden, A. \_\_\_\_\_ eine Parteientschädigung von Fr. 3 ■ 000.- zu bezahlen (Dispositiv Ziff. 4-6).

3. ■ Am 27. Januar 2014 gingen C. \_\_\_\_\_ und B. \_\_\_\_\_ gegen diesen Entscheid rechtzeitig in Berufung und stellten die einleitend wiedergegebenen Anträge. A. \_\_\_\_\_ beantwortete die Berufung am 4. März 2014. Sein Gesuch um Entzug der aufschiebenden Wirkung sowie die Bewilligung der vorzeitigen Vollstreckbarkeit wurde mit Zwischenenverfügung vom 19. März 2014 abgewiesen.

## II.

1. ■ Der Berufungsbeklagte beantragt, die von den Berufungsklägern im obergerichtlichen Verfahren neu eingereichten Akten eines früheren Mietschlichtungsverfahrens (MS 38/2009) seien aus dem Recht zu weisen, da diese bereits im erstinstanzlichen Verfahren hätten vorgebracht werden können.

2. ■ Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3. ■ Der von den Berufungsklägern vorliegend eingereichte Vergleich der Schlichtungsverhandlung MS 38/2009 datiert vom 19. August 2009. B. \_\_\_\_\_ war im damaligen Verfahren als Mieter Gesuchsteller. Folglich war ihm dieses Aktenstück bereits früher bekannt und er hätte es problemlos schon in das erstinstanzliche Verfahren einbringen können. Das genannte Aktenstück ist deshalb aus dem Recht zu weisen.

## III.

1. ■ Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz gerügt werden (Art. 310 ZPO).

2. ■ a) Die Berufungskläger machen geltend, die Vorinstanz habe das Recht falsch angewendet, indem sie die persönliche Aushändigung zweier loser Kündigungsformulare an den Berufungskläger 1 als formgültig qualifiziert habe.

b) Vermieter von Wohnräumen müssen schriftlich mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist (Art. 266l OR). Diese Vorgabe gilt als absolut zwingend. Im Lichte von Art. 266o OR können die Mietparteien ihre Kündigung freiwillig einer Form unterwerfen, die über die Vorschrift von Art. 266l OR hinausgeht, ebenso können die Parteien die Übermittlungsform der Kündigung vertraglich regeln und damit über Art. 266l hinausgehende gewillkürte Formvorschriften aufstellen (ZK-Higi, Art. 266l OR N 6 f.).

Eine schriftliche Kündigung im Sinne von Art. 266l OR ist nur dann formgerecht, wenn sie alle kündigungs wesentlichen Punkte umfasst und die eigenhändige Unterschrift des Kündigenden trägt (ZK-Higi, Art. 266l OR N10).

Vorliegend ist die Kündigung zweifelsfrei auf dem amtlichen Formular erfolgt. Zudem trägt dieses die Unterschrift des Vermieters (vgl. act. 10/5 und 10/6).

c) Die Kündigung durch den Vermieter ist dem Mieter und dem Ehegatten separat zuzustellen (Art. 266n OR). Werden diese Formvorschriften verletzt, ist die Kündigung nichtig (Art. 266o OR). Art. 266n OR dient dem Schutz der ehelichen Gemeinschaft bzw. der Familienwohnung; Mittel zur Sicherung des Zwecks sind dem Vermieter auferlegte rein formale Pflichten, die einigermaßen Gewähr dafür bieten sollen, dass beide Ehegatten die Möglichkeit haben, Kenntnis von gewissen Erklärungen des Vermieters zu erhalten. Art. 266n OR ist absolut zwingend (ZK-Higi, Art. 266m-266n OR N 7 ff.). Die schriftliche Kündigung mit amtlichem Formular und die übrigen von Art. 266n OR erfassten Erklärungen sind separat jedem Ehegatten zuzustellen. Auf die Art der Zustellung (z.B. persönlich durch den Vermieter, durch Hilfspersonen des Vermieters, postalisch, durch eine Amtsperson) kommt es dabei nicht an. Die separate Zustellung ist ein rein formales Erfordernis, welches den Ehegatten die Möglichkeit der Kenntnisnahme der Erklärung zwecks Wahrung ihrer Rechte erleichtern soll. Die Beweislast für eine korrekte separate Zustellung obliegt dem Vermieter als kündigende Partei. Separate Zustellung heisst im einzelnen, dass dieselbe Erklärung insgesamt stets zweimal (je an einen Ehegatten) zu versenden bzw. zu übergeben ist, auch wenn beide Ehegatten Mieter sind; dass jede der zwei Erklärungen der gesetzlichen Form von Art. 266l OR und allenfalls den zusätzlich vereinbarten vertraglichen Modalitäten vollumfänglich entspricht; dass die Erklärung je in einem Briefumschlag zu sein hat, sofern die Zustellung in Briefform und nicht durch persönliche Übergabe erfolgt; dass jeder Briefumschlag ■ sofern die Zustellung in Briefform und nicht durch persönliche Übergabe erfolgt, was einen Briefumschlag überflüssig macht ■ nur einen der beiden Ehegatten aufführt (ZK-Higi, Art. 266m-266n OR N 35 ff.).

Nicht notwendig ist demgegenüber ■ da das formale Erfordernis der separaten Zustellung dadurch nicht tangiert wird ■ dass auch jedem Ehegatte einzeln die Kündigung ausgehändigt wird. Die separate Zustellung ist erfolgt, wenn jede der Kündigungen gemäss den allgemeinen Grundsätzen zur Zustellung von Willenserklärungen im Zugriffsbereich eines jeden Ehegatten eingetroffen ist, unbeschadet darum, dass es einem Ehegatten dadurch ermöglicht wird, die Kündigung dem anderen vorzuenthalten (ZK-Higi, Art. 266m-266n OR N 40 ff. m.w.H.).

d) Unter diesen Gesichtspunkten ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass nicht zu beanstanden ist, wenn die persönlich überbrachten und an die beiden Ehegatten adressierten Schreiben dem Ehemann ausgehändigt worden sind. Auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz kann verwiesen werden. Gerade weil die Kündigungen durch einen Boten persönlich überbracht wurden, ist nicht zu beanstanden, dass der Vermieter diese in einer Sichtmappe und nicht in zwei separaten Briefumschlägen dem Ehemann übergab. Entscheidend ist, dass die zwei separaten Kündigungsschreiben im Zugriffsbereich der Berufungskläger dem Ehemann übergeben worden sind. Es verhält sich gleich, wie wenn der Postangestellte an der Haustüre die beiden Briefsendungen einem Ehegatten aushändigt (vgl. BGE 118 II 42).

e) Was die Zustellung der Kündigung betrifft, kann mit der Vorinstanz davon ausgegangen werden, dass diese gültig erfolgt ist. Konkret war es zulässig, die Kündigung den Mietern durch einen Boten zu überbringen. Wohl ist in den vorliegend anwendbaren Allgemeinen Bedingungen zum Glarner Mietvertrag für Einfamilienhäuser in Ziff. 8 Bst. a festgehalten, dass die Kündigung eingeschrieben zu erfolgen hat. Doch stellt diese Vorschrift kein Formerfordernis im Sinne von Art. 12 ff. OR dar. Vielmehr sind sowohl die eingeschriebene Postsendung als auch die persönliche Übergabe qualifizierte Zustellungsarten (vgl. BK-Frei, Art. 138 ZPO N 1 und 4). Es ist vorliegend unbestritten, dass die beiden an die Ehegatten adressierten Kündigungsformulare in deren Zugriffsbereich gelangt sind, indem der Ehemann diese in Empfang genommen hat. Deshalb ist vorliegend der mit einem Einschreiben verfolgte Zweck, nämlich die Aushändigung der Sendung in beweismässig nachvollziehbarer Form, durch die zugestandene Übergabe der beiden Kündigungen durch einen Boten an den Berufungskläger gleichermaßen erfüllt. Die Bestimmung in den Allgemeinen Bedingungen zum Glarner Mietvertrag kann nicht zum Ziel haben, dass nur ein Postbote den Brief überreichen darf. Bei dieser Sachlage kommt es daher einem überspitzten Formalismus gleich, wenn geltend gemacht wird, die Kündigung hätte per Einschreiben zugestellt werden müssen. Im Übrigen bringt die persönliche Übergabe eine grössere Sicherheit mit sich, dass die Schreiben beim Adressaten angekommen sind, ist doch bei eingeschriebenen Postsendungen denkbar, dass diese an irgendeine im Wohndomizil anzutreffende Person ausgehändigt werden, wobei nicht einmal zwingend ist, dass es sich dabei um einen Ehegatten handelt (vgl. Allgemeine Geschäftsbedingungen ■ Postdienstleistungen ■ für Privatkunden).

f) Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass die Kündigung vom 27. Juni 2013 rechtsgültig erfolgt ist.

3. ■ a) In einem Eventualantrag beantragen die Berufungskläger die Erstreckung des Mietverhältnisses bis mindestens 31. Oktober 2014, statt der durch die Vorinstanz zugestandenen Erstreckung bis 31. Januar 2014. Die Vorinstanz habe die Interessen der Berufungskläger im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung zu wenig gewichtet; die zur Diskussion gestandenen Ersatzwohnungen seien aus verschiedenen Gründen für die Berufungskläger nicht in Frage gekommen.

b) Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass der Vermieter den Berufungsklägern Ersatzobjekte angeboten habe, weshalb eine Erstreckung grundsätzlich nicht gewährt werden könne. Aufgrund der wegen den Weihnachtsgerichtsferien stillstehenden Berufungsfrist erstreckte der Kantonsgerichtspräsident das Mietverhältnis dennoch bis zum 31. Januar 2014.

c) Der Mieter kann die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Die Erstreckung eines Mietverhältnisses ist in der Regel ausgeschlossen, wenn der Vermieter dem Mieter einen gleichwertigen Ersatz für die Wohnung anbietet (Art. 272a Abs. 2 OR).

d) Welcher Ersatz, der dem Mieter vom Vermieter angeboten wird, im konkreten Einzelfall gleichwertig ist, beurteilt sich grundsätzlich, aber bei weitem nicht ausschliesslich, nach dem bisherigen Mietobjekt (Lage, Grösse, Ausstattung, evt. Zustand). Namentlich hat ein Ersatzobjekt all jene Eigenschaften aufzuweisen, die das bisher vom Mieter benutzte Objekt

hat, sofern diese Eigenschaften für den vereinbarten Gebrauch der Sache abredgemäß notwendig waren. Gleichwertigkeit bedeutet demnach nicht Identität. Gleichwertigkeit kann im Wesentlichen nur Vergleichbarkeit meinen; im Wesentlichen soll das gleichwertige Ersatzangebot in erster Linie dazu dienen, eine sich durch die Vertragsauflösung einstellende Härte abzuwenden (ZK-Higi, Art. 272a OR, N 70 f.).

Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter selber über das angebotene Ersatzobjekt verfügt. Es genügt, dass der Mieter auf eine konkrete Möglichkeit zum Abschluss eines neuen Mietvertrages hingewiesen wird, wenn der Abschluss eines Vertrages nur von seiner Zustimmung abhängig ist. Der Nachweis des Vermieters, wonach der Eigentümer des angebotenen Ersatzobjekts mit dem Mieter einen Vertrag abgeschlossen hätte, reicht somit aus (SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2008, S. 813 Rz. 23). Es genügt jedoch nicht, wenn der Vermieter nur Inserate vorlegt (Mietrecht für die Praxis, Lachat et al., 8. Auflage 2009, S. 641 Fn. 26).

Vorliegend hat der Berufungsbeklagte die Berufungskläger auf mindestens zwei Ersatzobjekte aufmerksam gemacht. Es geht aus den Akten aber nicht hervor, dass der Berufungsbeklagte mit den neuen Vermietern Kontakt aufgenommen hätte. Überdies liegen keine verbindlichen Zusagen der entsprechenden Ersatzvermieter im Recht, welche belegen würden, dass sie die Berufungskläger als Mieter auch effektiv akzeptiert hätten. Namentlich das E-Mail eines Immobilienmaklers vom 5. August 2013 ist lediglich als Hinweis auf ein Mietinserat zu qualifizieren, mit dem Vorschlag, mit dem Vermieter Kontakt aufzunehmen. Folglich muss davon ausgegangen werden, dass der Berufungsbeklagte den Berufungsklägern kein gleichwertiges Ersatzobjekt angeboten hat.

e) Der Mieter kann die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn eine Härte zur Folge hätte, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Bei der Interessenabwägung sind insbesondere die Dauer des Mietverhältnisses (Art. 272 Abs. 2 lit. b OR), die persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse und deren Verhalten (Art. 272 Abs. 2 lit. c OR), sowie die Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (Art. 272 Abs. 2 lit. e OR) zu berücksichtigen. Das Mietverhältnis kann für Wohnräume um höchstens vier Jahre erstreckt werden (Art. 272b Abs. 1 OR).

Vorliegend wurde der Mietvertrag im Juli 2008 geschlossen. Das Mietverhältnis dauerte im Kündigungszeitpunkt rund fünf Jahre. Den Berufungsklägern war allerdings schon am 20. September 2012 bekannt, dass der Berufungsbeklagte das Mietobjekt verkaufen möchte, erstellte er an diesem Datum doch eine Kaufofferte über die im Streit liegende Liegenschaft. Die Dauer des Mietverhältnisses vermag für sich allein eine Härtesituation in aller Regel ohnehin nicht zu begründen. Der Umstand, dass ein Ersatzobjekt bezogen werden muss, lässt sich durch Gewährung einer Mieterstreckung nämlich nicht abwenden (SVIT-Kommentar, a.a.O., S. 785 Rz. 19).

Hinsichtlich der persönlichen, familiären und wirtschaftlichen Verhältnisse ist festzuhalten, dass diese vorliegend keine Härte begründen. Insbesondere ein Schulwechsel der Kinder stellt keinen Härtegrund dar, da sich ein solcher mit einer Mieterstreckung nicht vermeiden, sondern lediglich aufschieben lässt. Zudem sind Kinder erfahrungsgemäss in neuen Schulklassen in der Regel rasch integriert (vgl. auch SVIT-Kommentar, a.a.O., S. 786 Rz. 23). Die Interessen anderer in der Hausgemeinschaft lebender Personen sind grundsätzlich als Drittinteressen unbeachtlich (SVIT-Kommentar, a.a.O., S. 787 Rz. 25).

Sodann sind die Suchbemühungen der Berufungskläger in die Interessenabwägung einzubeziehen. Nach geltender Praxis wird vorausgesetzt, dass der Mieter sich sofort nach Erhalt einer Kündigung ernsthaft um andere Räume zu bemühen hat. Als elementare Voraussetzung dafür, dass man von ernsthaften Suchbemühungen sprechen kann, ist zu fordern, dass mindestens die Inserate in den Tageszeitungen und die Angebote im Internet beobachtet werden und dass sich ein Mieter auf geeignete Objekte auch meldet. Ficht der Mieter die Kündigung an, so ist er auch während des laufenden Kündigungsschutzverfahrens grundsätzlich gehalten, ernsthaft nach Ersatzlokalitäten zu suchen (SVIT-Kommentar, a.a.O., S. 791 f. Rz. 34 ff.). Die Berufungskläger tragen vor, dass sie seit Monaten auf verschiedenen Immobilienportalen nach einem geeigneten Ersatzobjekt suchen würden, bisher aber noch nicht fündig geworden seien. Abgesehen von einer Zusammenstellung, welche die Zeit zwischen dem 26. September 2013 und dem 22. November 2013 beschlägt, sind vorliegend jedoch keine konkreten Suchbemühungen nachgewiesen.

Das Obergericht gelangt bei der Berücksichtigung all dieser Punkte zum Schluss, dass das Mietverhältnis bis am 30. September 2014 zu erstrecken ist. Unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände erscheint die Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr als angemessen, zumal die Kündigung auf Ende September im Mietvertrag vorgesehen ist.

IV.

1. ■ Die Berufungskläger unterliegen mit ihrem Hauptantrag auf Nichtigkeit der Kündigung, hingegen obsiegen sie mit ihrem Eventualantrag praktisch vollständig. Es rechtfertigt sich daher, die Gerichtskosten des obergerichtlichen Verfahrens den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen. Die Parteikosten werden wettgeschlagen (Art. 106 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 95 Abs. 1 ZPO). Ändert das Obergericht den erstinstanzlichen Entscheid ab, so hat es nach Art. 318 Abs. 3 ZPO auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens zu entscheiden und entsprechend dem nunmehrigen Prozessergebnis neu zu verteilen (BK-Sterchi, Art. 318 ZPO N 22). Im gleichen Verhältnis sind daher auch die erstinstanzlichen Gerichtskosten von Fr. 2 ■ 500.- den Parteien je zur Hälfte aufzuerlegen und die Parteikosten wettzuschlagen.

2. ■ Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Als Wert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen gilt der Kapitalwert (Art. 92 Abs. 1 ZPO). Wird die Gültigkeit einer Kündigung bestritten, ist die Zeitdauer massgebend, um welche der Vertrag fort dauern würde, wenn die Kündigung nicht gültig wäre, mithin bis zum Zeitpunkt, auf den eine weitere Kündigung ausgesprochen werden könnte. Untersteht der Mietvertrag dem Kündigungsschutz nach Art. 271 ff. OR, so beträgt der entsprechende Zeitraum drei Jahre, beginnend mit dem Datum des letzten kantonalen Entscheides (BK-Sterchi, Art. 92 ZPO N 5b, m.w.H.). Der Streitwert übersteigt damit Fr. 15 ■ 000.-.

---

Das Gericht erkennt:

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