

# LU\_GERICHTE 11 08 101.1 vom 13. Mai 2009

LU Gerichte, 2009-05-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_11\\_08\\_101.1](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_11_08_101.1)

FR: LU\_GERICHTE 11 08 101.1 du 13 mai 2009

IT: LU\_GERICHTE 11 08 101.1 del 13 maggio 2009

## Regeste

Art. 266g Abs. 1 OR. Ausserordentliche Kündigung. Unzulässiges Nachschieben von Kündigungsgründen. | OR (Obligationenrecht)

## Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 13.05.2009 11 08 101.1 (2009 I Nr. 13)

Art. 266g Abs. 1 OR. Ausserordentliche Kündigung. Unzulässiges Nachschieben von Kündigungsgründen. | OR (Obligationenrecht)

Rechtsprechung Luzern Instanz: Obergericht Abteilung: I. Kammer Rechtsgebiet: OR (Obligationenrecht) Entscheiddatum: 13.05.2009 Fallnummer: 11 08 101.1 LGVE: 2009 I Nr. 13 Leitsatz: Art. 266g Abs. 1 OR. Ausserordentliche Kündigung. Unzulässiges Nachschieben von Kündigungsgründen. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Art. 266g Abs. 1 OR. Ausserordentliche Kündigung. Unzulässiges Nachschieben von Kündigungsgründen. =====

===== Die Beklagte mietete vom Kläger das Restaurant K. Am 27. November 2003 kündigte der Kläger den Mietvertrag per 31. Januar 2004; als Grund führte er gegen ihn begangene strafbare Handlungen an. Am 23. Februar 2004 reichte er gegen G., Verwaltungsrat und Geschäftsführer der Beklagten, Strafklage betreffend verschiedene Vermögensdelikte, Urkundenfälschung und ordnungswidrige Führung von Geschäftsbüchern im Zusammenhang mit der Renovation und Verwaltung der Liegenschaft K. ein. Die kantonale Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht erklärte die Kündigung als unwirksam. Der Kläger zog den Entscheid ans Amtsgericht weiter und verlangte, die Kündigungen seien als wirksam zu erklären. Das Amtsgericht wies die Klage und das Obergericht die dagegen erhobene Appellation ab. Aus den Erwägungen: 5.1. Der Kläger gab als Kündigungsgrund "Strafbare Handlungen gegenüber dem Vermieter (Betrug, Urkundenfälschung, etc.)" an. Dies ist eine recht allgemein gewählte Formulierung, die der Klärung bedarf. Sowohl vor der Schlichtungsbehörde als auch vor Amtsgericht spannte der Kläger - im Sinne einer Konkretisierung - einen Bogen zur Strafklage vom 23. Februar 2004. (¿) Keine Konkretisierung oder Ergänzung des Kündigungsgrundes, sondern ein von vornherein unzulässiges Nachschieben von Gründen stellen die Geschehnisse dar, die der Kläger gemäss seinen Ausführungen seit den ausgesprochenen Kündigungen zu erdulden hat. Es ist unbestritten, dass es sich dabei um Vorkommnisse handelt, die im Zeitpunkt der Kündigung nicht vorhanden waren. Ebenso wenig kann ein Konnex zum Sachverhalt, welcher Grundlage der vor Schlichtungsbehörde und Amtsgericht präzisierten Kündigungsgründe bzw. der Strafklage bildet, ausgemacht werden. Der Kläger selber spricht von böswilliger Verfolgung, Verleumdung und falscher Anschuldigung. Wenn auch die neuen Vorwürfe teilweise von strafrechtlicher Relevanz sind, so liegen weder diese noch das neu vorgeworfene vertragswidrige und schikanöse

Verhalten auf der Linie der ursprünglich geltend gemachten Delikte. 5.2. Christian Calamo (in: Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnräumen, Bern 1994, S. 227) vertritt wohl die Ansicht, nachträglich entstandene Gründe sollten zur Ergänzung der eigentlichen Kündigungsgründe herangezogen werden dürfen; unter dieser Voraussetzung sei ein Nachschieben von Kündigungsgründen möglich. Der Kläger blendet jedoch aus, dass es gemäss dieser Lehrmeinung primär um eine Ergänzung geht, wovon hier wegen des fehlenden Sachzusammenhangs nicht gesprochen werden kann. Anders als es der Kläger darstellt, steht Calamo mit seiner Meinung ohnehin isoliert da. In der herrschenden Lehre wird klar die Auffassung vertreten, dass die angerufenen Gründe im Zeitpunkt der Kündigung gegeben sein müssen (Higi, Zürcher Komm., N 40 zu Art. 266g OR; SVIT-Komm. Mietrecht, 3. Aufl., Zürich 2008, N 4a zu Art. 266g OR; Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 4. Aufl., Zürich 1999, S. 527 N 3.9). Alles sagend ist zudem die höchstrichterliche Rechtsprechung. Danach wirkt die Kündigung nur dann gestaltend, wenn wichtige Gründe objektiv tatsächlich bestehen. Fehlen sie, so behält der Gegner den Erfüllungsanspruch. Wer auf's Geratewohl eine Auflösung erklärt, in der Hoffnung, die kommende Auseinandersetzung werde dann schon einen wichtigen Grund zu Tage fördern, handelt auf eigene Gefahr (BGE 92 II 184 S. 189 E. 4e). 5.3. Bei dieser Sach- und Rechtslage bleibt das Mietverhältnis zwischen den Parteien in Übereinstimmung mit der Vorinstanz unverändert bestehen. I. Kammer, 13. Mai 2009 (11 08 101)

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