

# **LU\_GERICHTE 11 08 101.2 vom 13. Mai 2009**

LU Gerichte, 2009-05-13, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu\\_gerichte\\_11\\_08\\_101.2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_11_08_101.2)

FR: LU\_GERICHTE 11 08 101.2 du 13 mai 2009

IT: LU\_GERICHTE 11 08 101.2 del 13 maggio 2009

## **Regeste**

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

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Nach § 252 Abs. 1 ZPO sind neue Tatsachen und Beweisanträge mit der Appellations- oder der Anschlussappellationsschrift sowie mit der Antwort auf sie vorzubringen, andernfalls sie nur noch unter den Voraussetzungen des § 207 lit. a - c ZPO zugelassen werden. Nachträgliche Vorbringen haben so rasch als möglich, mit gleichzeitiger Substanziierung des genauen Zulassungsgrundes zu erfolgen (LGVE 2001 I Nr. 23). Die Noveneingabe des Klägers vom 19. Januar 2009 erfolgte verspätet. Weshalb diese Verspätung unvermeidbar gewesen sein soll, begründet der Kläger nicht. Er ruft auch keinen anderen Zulassungsgrund an. Die Noveneingabe ist daher unbeachtlich.

### **E. 2**

Die weiteren vor Obergericht aufgelegten Urkunden wurden zu den Akten genommen. Weitere Beweiserhebungen sind nicht erforderlich, wie den nachfolgenden Erwägungen entnommen werden kann.

### **E. 3**

Das Sistierungsgesuch ist abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten ist:

#### **E. 3.1**

Der Kläger macht geltend, das Amtsgericht habe sich auf die (falschen) Zeugenaussagen von H. gestützt. Eine Substanziierung fehlt. So oder anders trifft nicht zu, dass im hier angefochtenen Urteil in ausschlaggebender Weise auf die Aussagen von H. abgestellt wurde. Das Amtsgericht hat lediglich festgehalten, dass es u.a. H. als Zeugen einvernommen hat. Auf die diesbezüglichen Aussagen hat es im Urteil an keiner Stelle zurückgegriffen.

#### **E. 3.2**

Insoweit der Kläger meint, dass die Einstellung des Strafverfahrens gegen G. auf die (dort gemachten) Aussagen von H. zurückzuführen sei, kann auch dem - unabhängig von der Frage nach der genügenden Substanziierung - nicht gefolgt werden. Die Einstellung basiert auf einer umfassenden Würdigung diverser Aussagen verschiedener Personen. Es kann deshalb nicht gesagt werden, ein allfällig "positiver" Ausgang des Strafverfahrens gegen H. wegen falschen Zeugnisses bewirke zwangsläufig, dass das eingestellte Strafverfahren gegen G. wieder aufgenommen werden müsste. Hinzu kommt, dass das Amtsgericht nicht

nur den Einstellungsentscheid, sondern auch den Entscheid der KAK herangezogen sowie darauf hingewiesen hat, dass auch diverse Zeugen, die befragt worden seien, G. entlastet hätten.

#### **E. 4**

Insoweit der Kläger pauschal auf die Vorakten verweist, ist auf die Appellation nicht einzutreten (vgl. LGVE 2003 I Nr. 31 E. 4.1). 5./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. So stellte das Amtsgericht unbestritten fest, dass der gleiche Sachverhalt mit identischer Rechtsschrift und identischen Belegen zu beurteilen sei. 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 (vgl. E. 5.1). 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 aufs 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 189 E. 4e). 5.3.- Bei dieser Sach- und Rechtslage bleibt das Mietverhältnis zwischen den Parteien in Übereinstimmung mit der Vorinstanz unverändert bestehen.

#### **E. 6**

Damit erweist sich die Appellation als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. I. Kammer, 13. Mai 2009 (11 08 101)