

SG_GERICHTE RZ.2009.31 vom 16. November 2009

SG Gerichte, 2009-11-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_gerichte_RZ.2009.31

FR: SG_GERICHTE RZ.2009.31 du 16 novembre 2009

IT: SG_GERICHTE RZ.2009.31 del 16 novembre 2009

Regeste

Art. 120 ff., Art. 257d, Art. 272a Abs. 1 lit. a, Art. 274c OR. Der Vermieter A und die Mieter B und C schlossen einen Mietvertrag über eine Villa. Kurze Zeit später erteilte der Liegenschaftsverwalter dem Mieter B eine Handlungsvollmacht betreffend die Liquidation des noch bestehenden Mietverhältnisses mit einem Dritten. Wenige Monate nach Mietantritt kündigte der Vermieter den Mietvertrag wegen Zahlungsrückstands der Mieter. Die Einzelrichterin des Kreisgerichts wies die Kündigungsanfechtung der Mieter ab und gab dem Ausweisungsbegehren des Vermieters statt, wogegen die Mieter Rekurs erhoben. Sie bestritten - gestützt auf eine Mediations-/Schiedsvereinbarung in der dem Mieter B erteilten Handlungsvollmacht - die Zuständigkeit der Vorinstanz und machten zudem geltend, die Mietzinse seien durch Verrechnung mit Auslagenersatz für Aufwendungen des Mieters B im Zusammenhang mit der Handlungsvollmacht getilgt. Die Unzuständigkeitseinrede erwies sich als unbegründet: Die Schiedsklausel wäre - sollte sie sich auch auf den Mietvertrag beziehen (was aufgrund des Wortlauts und der systematischen Stellung nicht anzunehmen war) - jedenfalls gemäss Art. 274c OR unverbindlich, da die Mieter die Villa auch zu Wohnzwecken nutzten und bei gemischt genutzten Objekten vor dem Hintergrund des Schutzzwecks dieser Bestimmung die Nutzung als Wohnung entscheidend ist (Erw. II.3). Die Zuständigkeit des staatlichen Richters zur Beurteilung der Verrechnungsforderung war - ungeachtet der Mediations-/Schiedsklausel in der Handlungsvollmacht - in sachgemässer Anwendung von Art. 70 ZPO zu bejahen: Anders als in eigentlichen Forderungsprozessen, wo das Verfahren zu sistieren ist, bis das Schiedsgericht über die Verrechnungsforderung entschieden hat, kann dem Vermieter im Kündigungsanfechtungs-/Ausweisungsverfahren die damit verbundene Verfahrensverzögerung nicht zugemutet werden (Erw. II.4). In materieller Hinsicht wurde der Rekurs abgewiesen. Zwar steht es dem Mieter und Gläubiger offen, fällige Forderung gegenüber dem Vermieter - anstatt sie sofort einzutreiben - mit erst später fällig werdenden Mietzinsansprüchen zu verrechnen (Erw. III.1.c.aa). Zulässig ist auch eine Verrechnungsvereinbarung, wonach bestehende und zukünftige Forderungen des Mieters mit bestehenden und zukünftigen Mietzinsforderungen des Vermieters ohne Abgabe von Verrechnungserklärungen getilgt werden sollen (Erw. III.1.c.bb). Im zu beurteilenden Fall war aber die behauptete Verrechnungsvereinbarung nur für einen Teil der ausstehenden Mietzinse bewiesen, und der Nachweis für die ebenfalls behauptete - einseitige - Verrechnungserklärung nicht erbracht. Ausserdem fehlte es an einer ordnungsgemässen Abrechnung des Mieters B über seine Auslagen, weshalb die Verrechnungswirkung ohnehin nicht eingetreten wäre (Erw. III.1.c.dd und ee). Die dreissigtägige Zahlungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 1 Satz 2 OR wurde vom Vermieter beachtet: Die Kündigungen wurde am letzten Tag der Frist eingeschrieben versandt und den Mietern drei Tage später zur Abholung avisiert, womit sie vier Tage nach Ablauf der Frist als erfolgt gelten und somit gültig sind (Erw. III.2). (Kantonsgesicht St. Gallen, Einzelrichter für Rekurse im

Obligationenrecht, 16. November 2009, RZ.2009.31).

Volltext

St.Gallen Kantonsgericht Zivilkammern (inkl. Einzelrichter) 16.11.2009 RZ.2009.31

Art. 120 ff., Art. 257d, Art. 272a Abs. 1 lit. a, Art. 274c OR. Der Vermieter A und die Mieter B und C schlossen einen Mietvertrag über eine Villa. Kurze Zeit später erteilte der Liegenschaftsverwalter dem Mieter B eine Handlungsvollmacht betreffend die Liquidation des noch bestehenden Mietverhältnisses mit einem Dritten. Wenige Monate nach Mietantritt kündigte der Vermieter den Mietvertrag wegen Zahlungsrückstands der Mieter. Die Einzelrichterin des Kreisgerichts wies die Kündigungsanfechtung der Mieter ab und gab dem Ausweisungsbegehren des Vermieters statt, wogegen die Mieter Rekurs erhoben. Sie bestritten - gestützt auf eine Mediations-/Schiedsvereinbarung in der dem Mieter B erteilten Handlungsvollmacht - die Zuständigkeit der Vorinstanz und machten zudem geltend, die Mietzinse seien durch Verrechnung mit Auslagenersatz für Aufwendungen des Mieters B im Zusammenhang mit der Handlungsvollmacht getilgt. Die Unzuständigkeitseinrede erwies sich als unbegründet: Die Schiedsklausel wäre - sollte sie sich auch auf den Mietvertrag beziehen (was aufgrund des Wortlauts und der systematischen Stellung nicht anzunehmen war) - jedenfalls gemäss Art. 274c OR unverbindlich, da die Mieter die Villa auch zu Wohnzwecken nutzten und bei gemischt genutzten Objekten vor dem Hintergrund des Schutzzwecks dieser Bestimmung die Nutzung als Wohnung entscheidend ist (Erw. II.3). Die Zuständigkeit des staatlichen Richters zur Beurteilung der Verrechnungsforderung war - ungeachtet der Mediations-/Schiedsklausel in der Handlungsvollmacht - in sachgemässer Anwendung von Art. 70 ZPO zu bejahen: Anders als in eigentlichen Forderungsprozessen, wo das Verfahren zu sistieren ist, bis das Schiedsgericht über die Verrechnungsforderung entschieden hat, kann dem Vermieter im Kündigungsanfechtungs-/Ausweisungsverfahren die damit verbundene Verfahrensverzögerung nicht zugemutet werden (Erw. II.4). In materieller Hinsicht wurde der Rekurs abgewiesen. Zwar steht es dem Mieter und Gläubiger offen, fällige Forderung gegenüber dem Vermieter - anstatt sie sofort einzutreiben - mit erst später fällig werdenden Mietzinsansprüchen zu verrechnen (Erw. III.1.c.aa). Zulässig ist auch eine Verrechnungsvereinbarung, wonach bestehende und zukünftige Forderungen des Mieters mit bestehenden und zukünftigen Mietzinsforderungen des Vermieters ohne Abgabe von Verrechnungserklärungen getilgt werden sollen (Erw. III.1.c.bb). Im zu beurteilenden Fall war aber die behauptete Verrechnungsvereinbarung nur für einen Teil der ausstehenden Mietzinse bewiesen, und der Nachweis für die ebenfalls behauptete - einseitige - Verrechnungserklärung nicht erbracht. Ausserdem fehlte es an einer ordnungsgemässen Abrechnung des Mieters B über seine Auslagen, weshalb die Verrechnungswirkung ohnehin nicht eingetreten wäre (Erw. III.1.c.dd und ee). Die dreissigtägige Zahlungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 1 Satz 2 OR wurde vom Vermieter beachtet: Die Kündigungen wurde am letzten Tag der Frist eingeschrieben versandt und den Mietern drei Tage später zur Abholung avisiert, womit sie vier Tage nach Ablauf der Frist als erfolgt gelten und somit gültig sind (Erw. III.2). (Kantonsgericht St. Gallen, Einzelrichter für Rekurse im Obligationenrecht, 16. November 2009, RZ.2009.31).

St.Gallen Kantonsgericht Zivilkammern (inkl. Einzelrichter) Saint-Gall Zivilkammern (inkl. Einzelrichter) San Gallo Zivilkammern (inkl. Einzelrichter)

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