

SG_KANTONSGERICHT RZ.2007.29 vom 21. November 2001

Sg Kantonsgericht, 2001-11-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_RZ.2007.29

FR: SG_KANTONSGERICHT RZ.2007.29 du 21 novembre 2001

IT: SG_KANTONSGERICHT RZ.2007.29 del 21 novembre 2001

Regeste

Art. 120 ff., 257d und 260a Abs. 3 OR (SR 220). Mieterausweisung nach Zahlungsrückstand des Mieters. Verrechnungseinrede. Im Zusammenhang mit der ausserordentlichen Kündigung nach Zahlungsrückstand des Mieters muss die Verrechnungserklärung innert der vom Vermieter nach Art. 257d Abs. 1 OR angesetzten Zahlungsfrist erfolgen. Die Entschädigungsforderung des Mieters aus Art. 260a Abs. 3 OR entsteht erst mit Beendigung des Mietverhältnisses, weshalb eine Verrechnung mit fälligen Mietzinsen vor Beendigung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist. Ohne Verrechnungserklärung tritt keine Verrechnungswirkung ein (Kantonsgericht St. Gallen, Einzelrichter für Rekurse im Obligationenrecht, 13. Juni 2007, RZ.2007.29).

Erwägungen

E. 1

a) Am 21. November 2001 schlossen der Kläger als Vermieter und Firma A als Mieterin einen Mietvertrag über eine Liegenschaft. Die Mieterin wurde dabei von ihrem Gesellschafter und einzelzeichnungsberechtigten Geschäftsführer, dem Beklagten (kläg. act. II/2), vertreten (kläg. act. I/1 = kläg. act. II/1). Als monatlicher, zum voraus zahlbarer Mietzins wurde gemäss Ziff. 4 des Mietvertrages (kläg. act. I/1 = kläg. act. II/1) ein Betrag von Fr. 2'050.- vereinbart. Der Mietbeginn wurde auf den 1. Februar 2002 festgesetzt (Ziff. 3.1) und der Mietvertrag auf ein Jahr befristet (Ziff. 3.2). Unter Ziff. 5 des Mietvertrages (Besondere Bestimmungen) vereinbarten die Parteien des Mietvertrages, also der Kläger und die Firma A, dass es sich um einen "Miet-Kauf-Vertrag" handle, welcher im Grundbuch eingetragen werde. Die Befristung des Mietvertrages erfolgte offensichtlich im Hinblick auf einen käuflichen Erwerb des Mietobjektes. Tatsächlich meldeten die Parteien des Mietvertrages am 27. November 2001 den Mietvertrag zur Vormerkung bis zum 1. Februar 2003 im Grundbuch an (kläg. act. II/3, S. 1). Die Parteien des Mietvertrages vereinbarten, nach Ablauf der Mietdauer einen Kaufvertrag über das Grundstück Nr. 1482 zum Preis von Fr. 550'000.- abzuschliessen und eine Anzahlung der Mieterin an den Vermieter von Fr. 30'000.-. Diese Anzahlung gelte für den Erwerb des Grundstückes durch die Mieterin (also die Firma A) oder durch den Beklagten. Der Betrag wurde von den Parteien des Mietvertrages als Reugeld im Sinne von Art. 158 OR qualifiziert. Die Mieterin wurde bei dieser Grundbuchanmeldung wiederum von ihrem Gesellschafter und einzelzeichnungsberechtigten Geschäftsführer, dem Beklagten, vertreten. Für sich selber unterzeichnete der Beklagte die Grundbuchanmeldung nicht (kläg. act. II/3, S. 2). b) Ein Kaufvertrag über die Liegenschaft kam in der Folge nicht zustande (weder mit der Firma A als Mieterin noch mit dem Beklagten). Ein offenbar durch das Grundbuchamt vorbereiteter Kaufvertrag mit dem Beklagten wurde gegenstandslos (kläg. act. I/4, I/5). Die Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch wurde am 8. Januar 2004 von Amtes wegen gelöscht

(kläg. act. I/3 = kläg. act. II/4). c) Der Beklagte und einzelzeichnungsberechtigte Gesellschafter und Geschäftsführer der Firma A verblieb auch nach Ablauf der festen Mietdauer im Mietobjekt. Anfänglich wurden die vereinbarten Mietzinse entrichtet (Rekursantwort, 3 Ziff. 1 unten), wobei aus den Behauptungen der Parteien nicht hervorgeht, durch wen. Nach Ansicht des Klägers wurde das Mietverhältnis im Sinne von Art. 266 Abs. 2 OR als unbefristetes Mietverhältnis fortgesetzt (Rekursantwort, 3 Ziff. 1 unten). d) Mit Handelsregistereintrag vom X. April 2004 trat die Mieterin, die Firma A, infolge Verlusts ihres Domizils in Liquidation (kläg. act. I/2a; kläg. act. II/5). Am X. August 2006 wurde die Firma A in Liquidation in Anwendung von Art. 89 HRegV mangels verwertbarer Aktiven von Amtes wegen gelöscht (kläg. act. I/2b; kläg. act. II/5). e) Der Beklagte verblieb weiterhin im Mietobjekt. Seit April 2006 wurden dem Kläger keine Mietzinszahlungen mehr entrichtet. Der Kläger betrieb in der Folge den Beklagten mehrfach (kläg. act. II/6; kläg. act. II/7) und erhielt zumindest für eine Betreuung provisorische Rechtsöffnung (kläg. act. II/8, S. 4 Ziff. 1). Die Pfändung des Beklagten blieb bisher erfolglos (kläg. act. II/9).

E. 2

a) Mit Eingabe vom 19. Februar 2007 (vi-act. 1) reichte der Kläger beim zuständigen Gericht das Ausweisungsbegehren gegen den Beklagten ein. Die Verhandlung fand am 21. März 2007 statt. Zur Verhandlung sind beide Parteien erschienen, wobei der Beklagte nicht vertreten war (Urteil, 2 Ziff. 3). b) Der Entscheid des Präsidenten des Kreisgerichts vom 21. März 2007 wurde am 12. April 2007 versandt (Urteil, 10). Der Entscheid ging dem Beklagten am 13. April 2007 zu (vi-act. 18).

E. 3

Der Beklagte macht weiter geltend, es sei davon auszugehen, dass "das Mietverhältnis zwischen den Parteien über den Kündigungstermin hinaus fortgesetzt" worden sei (Rekurs, 4 Ziff. 7). Dem kann nicht gefolgt werden. Das Mietverhältnis wurde wie ausgeführt mit Schreiben vom 14. Dezember 2006 (kläg. act. I/8a = kläg. act. II/11) nach Art. 257d Abs. 2 OR gekündigt. Diese Kündigung erwies sich als wirksam (oben E. 3d). Der Mietvertrag wurde damit per 31. Januar 2007 aufgelöst. Ein aufgelöster Vertrag kann aber nicht fortgesetzt werden. Damit der Beklagte (wieder) einen Titel zum Verbleib in der Liegenschaft des Klägers hätte, wäre der Abschluss eines neuen Mietvertrages nötig gewesen. Angesichts des angespannten Verhältnisses zwischen den Parteien, der Tatsache, dass der Beklagte vor der Vorinstanz zugegeben hat, es bestünden Ausstände und der Beklagte auch später nie Mietzinsen bezahlte, ist es jedoch offensichtlich, dass zwischen den Parteien kein neuer Mietvertrag zustande gekommen ist. Falls die Beweisanträge des Beklagten in Ziff. 4 seines Rekurses (S. 4) auf das Zustandekommen eines solchen gerichtet sein sollten (was unklar ist), sind sie - in antizipierender Würdigung - abzuweisen. Es ist offensichtlich, dass es dem Beklagten hier nur um eine weitere Verzögerung seiner Ausweisung geht.

E. 4

Der Beklagte rügt, die Vorinstanz habe Art. 274d Abs. 3 OR verletzt, indem sie trotz ungenügender Liquidität entschieden habe und auf das Erheben von weiteren Beweisen verzichtet habe (Rekurs, 4 Ziff. 5 ff. wobei angenommen werden muss, dass sich der Beklagte in Ziff. 7 verschrieben hat, indem er ausführte "...nachdem die Vorinstanz trotz liquider Verhältnisse in Verletzung von Art. 274d Abs. 3 OR darauf verzichtet hat, weitere

Abklärungen zu tätigen"). Nach dem oben Ausgeführten kann auch dem nicht gefolgt werden. Es mag zwar zutreffen, dass bezüglich der vom Beklagten behaupteten Forderungen teilweise keine liquiden Verhältnisse vorliegen, doch sind die vom Beklagten behaupteten Tatsachen entweder für die Beantwortung der vorliegenden Fragen irrelevant oder nicht geeignet, eine rechtzeitig zustande gekommene Verrechnungslage und eine rechtzeitig abgegebene und zugegangene Verrechnungserklärung zu beweisen. Die Vorinstanz hat somit Art. 274d Abs. 3 OR nicht verletzt.

E. 5

Nach dem Gesagten ist der Rekurs als unbegründet abzuweisen.

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