

SG_KANTONSGERICHT VZ.2006.47 vom 28. September 2006

Sg Kantonsgericht, 2006-09-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_VZ.2006.47

FR: SG_KANTONSGERICHT VZ.2006.47 du 28 septembre 2006

IT: SG_KANTONSGERICHT VZ.2006.47 del 28 settembre 2006

Regeste

Art. 264 OR (SR 220). Die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts bedeutet nicht automatisch die konkludente Genehmigung einer ausserterminlichen Kündigung und beendet damit das Mietverhältnis nicht. Der Mieter gerät durch vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts in Annahmeverzug und ist weiterhin verpflichtet, den Mietzins bis zum Vertragsende zu leisten, ausser er erfüllt zur Rückgabe alle weiteren Voraussetzungen des Art. 264 OR) Kantonsgericht, Präsident der III. Zivilkammer, 20. Dezember 2006, VZ.2006.47).

Erwägungen

E. 1

Die Parteien schlossen am 13. Mai 2004 einen Mietvertrag über eine 4½-Zimmer-Wohnung (kläg. act. 5). Der Mietzins betrug monatlich Fr. 1'700.-- (inkl. Einstellplatz und Nebenkosten). Als Mietbeginn wurde der 1. Juni 2004 vereinbart. Kündbar war der Mietvertrag gemäss der vertraglichen Regelung frühestens per 31. Mai 2009, mindestens 4 Monate zum voraus, auf Ende jeden Monats ausser Dezember. Die Schuldnerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) kündigte das Mietverhältnis ausserterminlich per 28. Februar 2006 und übergab das Mietobjekt vorzeitig am genannten Termin.

E. 2

Die Gläubigerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) stellte in der Betreuung Nr. 77'777 des Betreibungsamtes, gegen welche die Beschwerdegegnerin Rechtsvorschlag erhoben hatte, mit Eingabe ans Kreisgericht vom 16. August 2006 (Poststempel) das Begehren um provisorische Rechtsöffnung für Fr. 3'400.-- nebst Zins zu 5% seit 15.4.2006 und Fr. 70.-- Kosten Zahlungsbefehl, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Mit Entscheid vom 28. September 2006 des Kreisgerichts wies der Präsident das Begehren um Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung ab und auferlegte der Gläubigerin die Gerichtskosten von Fr. 200.-- und die Parteikosten von Fr. 848.15.

E. 3

Es gilt das Rügeprinzip: Es ist im Einzelnen darzulegen, welche formellen oder materiellen Rechtsverweigerungen geltend gemacht werden. Bei der Willkürüge ist anzugeben, welche tatsächlichen Annahmen schlechterdings unhaltbar sind und warum eine Rechtsanwendung mit keinen sachlichen Gründen zu rechtfertigen ist (GVP 1978 Nr. 38 und GVP 1960 Nr. 29).

E. 4

Der Vorderrichter kommt zum Schluss, dass die Rückgabe der Mietsache einvernehmlich erfolgte und damit die ausserterminliche Kündigung von der Beschwerdeführerin

konkludent genehmigt wurde. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Gemäss Lehre und Rechtsprechung wird die Rückgabeverpflichtung des Mieters grundsätzlich erst am Beendigungstag, an dem auch die Fälligkeit der Rückgabeverpflichtung eintritt, erfüllbar. Mit der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache gerät der Mieter in Annahmeverzug. Er ist weiterhin verpflichtet, den Mietzins bis zum Vertragsende zu leisten, ausser er erfülle zur Rückgabe alle weiteren Voraussetzungen des Art. 264 OR (HIGI, Zürcher Kommentar, Teilband V2b, zweite Lieferung, Obligationenrecht, Die Miete [Art. 266-268b], 4. Aufl., Zürich 1995, N 67 zu Art. 267 OR). Die vorzeitige Rückgabe des Mietobjekts beendet das Mietverhältnis nicht. Vorliegend erfüllte die Beschwerdegegnerin die Voraussetzungen von Art. 264 OR nicht. Es wäre Aufgabe der Beschwerdegegnerin gewesen, einen zumutbaren neuen Mieter vorzuschlagen. Es gibt keine Anhaltspunkte, wonach die Beschwerdeführerin die Beschwerdegegnerin von der Suche nach einem Ersatzmieter dispensiert hätte. Sie war auch nicht verpflichtet, die Beschwerdegegnerin anzuhalten, einen Ersatzmieter zu stellen. Die vorzeitige Vertragsauflösung per 28. Februar 2006 hatte die Beschwerdeführerin nur unter Bedingungen akzeptiert, welche die Beschwerdegegnerin ablehnte und nicht erfüllte (vgl. kläg. act. 6 und 7). Nachdem keine Aufhebungs-Vereinbarung zustande kam, verwies die Beschwerdeführerin ausdrücklich auf die Mietzinsfortzahlung bis zur Wiedervermietung hin (act. 8). Nach dem Gesagten stellt die vorzeitige Rücknahme der Mietsache keine "konkludente Genehmigung" der ausserterminlichen Kündigung dar. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, das Mietverhältnis sei durch die "konkludente Genehmigung" Ende Februar aufgelöst worden, steht zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch und ist offensichtlich unhaltbar. Die Vorinstanz hat somit willkürlich Recht angewendet. Das Mietverhältnis hat damit bis zur Wiedervermietung fortgedauert und die Beschwerdegegnerin hat die ausstehenden Mietzinszahlungen bis Ende April zu bezahlen.

E. 5

Vor diesem Hintergrund kann die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 264 OR die Mietzinsen für März und April 2006 über insgesamt Fr. 3'400.-- einfordern. Antragsgemäss ist nach dem Gesagten der Entscheid des Präsidenten des Kreisgerichts vom 28. September 2006 aufzuheben und die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

....

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