

SO_GERICHTE ZKBES.2020.132 vom 9. Dezember 2020

SO Obergericht, 2020-12-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2020.132

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2020.132 du 9 décembre 2020

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2020.132 del 9 dicembre 2020

Erwägungen

E. 1

Am 20. Juni 2014 unterzeichneten A.____ (im Folgenden der Vermieter und Kläger) und die Ehegatten B.____ und C.____ (im Folgenden die Mieter und Beklagten) einen unbefristeten Mietvertrag mit Wirkung ab dem 1. Juli 2014 für eine 3½-Zimmerwohnung an der [...] in [...] zu einem monatlichen Mietzins von netto CHF 1'220.00.

E. 1.1

Zum fraglichen Mietverhältnis erwog die Amtsgerichtspräsidentin, der Kläger mache geltend, entgegen der schriftlichen Abmachung hätten die Beklagten die Mietwohnung am 31. Oktober 2018 verlassen, ohne vorher auf einen ortsüblichen Termin gekündigt zu haben. Somit schuldeten sie ihm CHF 5'850.00. Die Beklagten würden die Forderung hingegen bestreiten und sich auf den Standpunkt stellen, sie hätten im gegenseitigen Einvernehmen mit dem Kläger den Mietvertrag vor Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist per 31. Oktober 2018 aufgelöst. Vorliegend hätten die Parteien im Mietvertrag die Kündigung auf einen ortsüblichen Termin per Ende März oder Ende September jeden Jahres unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist vereinbart. Indes könne ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis jederzeit durch die Parteien einvernehmlich aufgelöst werden. Die Parteien könnten die Auflösung des Mietverhältnisses auf einen beliebigen Zeitpunkt vereinbaren. Sie seien dabei weder an gesetzliche noch an vertragliche Kündigungsfristen oder -termine gebunden. Der Aufhebungsvertrag habe zur Folge, dass die Mieter die Mietsache auf den vereinbarten Termin zurückgeben müssten und ■ ohne anderslautende Vereinbarung ■ ab diesem Termin von der Bezahlung des Mietzinses befreit seien. Im Übrigen sei der Aufhebungsvertrag an keine besondere Form gebunden und könne damit auch mündlich vereinbart werden.

E. 1.2

Weiter führte die Vorderrichterin aus, anlässlich der Hauptverhandlung habe der Kläger angegeben, der Mieter habe ihn am 20. Juni 2020 angerufen und erklärt, seine Frau und er hätten eine Eigentumswohnung gekauft und wollten deshalb die Wohnung per 31. Oktober 2018 verlassen. Damit stehe fest, dass die Kündigung durch den Beklagten am 20. Juni 2018 nur mündlich erfolgt sei und deshalb die gesetzlichen Formvorschriften nicht eingehalten worden seien. Sodann sei die Kündigung auch nicht ■ wie im Mietvertrag vorgesehen ■ per 30. September 2018 oder 31. März 2019 ausgesprochen worden, wobei aber die Kündigungsfrist mit der Mitteilung im Juni 2018 per 30. September 2018 eingehalten worden wäre. Aus dem Schreiben des Klägers vom 22. September 2018 mit dem Titel «Mietvertrag / Bestätigung der Kündigung» gehe aber zweifellos hervor, dass der Mieter im Juni 2018 dem Kläger die Kündigung vorgeschlagen hatte und der Kläger als

Vermieter diesen ausserordentlichen Kündigungstermin akzeptiert habe. Die ersten beiden Sätze des hier massgeblichen Schreibens mit folgendem Inhalt: «Die von Ihnen im Monat Juni 2018 auf 31.10.2018 mündlich ausgesprochene Kündigung wird hiermit bestätigt. Der offizielle Rückgabetermin wird Ihnen später mitgeteilt» habe von den Beklagten vernünftigerweise nur als Zustimmung zu einer Beendigung des Mietverhältnisses auf diesen Zeitpunkt verstanden werden können. Im Übrigen habe der Kläger in ebendiesem Schreiben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Beklagten sämtliche Abonnemente für Wasser, Strom, Telefon/TV etc. rechtzeitig kündigen sollten und den geplanten Wohnsitzwechsel innert 8 Tagen bei der Einwohnergemeinde melden müssten. Die am 20. Juni 2018 erfolgte mündliche Offerte der Mieter zur ausserterminlichen Vertragsauflösung sei demnach vom Vermieter mit Schreiben vom 22. September 2018 bestätigt und akzeptiert worden, womit der Auflösungsvertrag spätestens an diesem Tag zustande gekommen ist. Damit sei erstellt, dass die Parteien das Mietverhältnis mittels Aufhebungsvertrag einvernehmlich und ausserterminlich auf den 31. Oktober 2018 aufgelöst hätten. Die vom Kläger geforderten Mietzinse seien somit nicht gerechtfertigt und das erste Hauptbegehren sei vollumfänglich abzuweisen.

E. 1.3

In seiner Beschwerdeschrift bringt der Beschwerdeführer dagegen im Wesentlichen vor, beim vorliegenden Rechtsstreit handle es sich um eine Forderung aus ungekündigtem Mietvertrag. Mit Schreiben vom 22. September 2018 habe er lediglich das Telefonat vom 20. Juni 2018 zusammengefasst, eine Zustimmung zur Kündigung habe er nicht abgegeben. Die vom Mieter telefonisch mitgeteilte Kündigung verletze die gesetzliche Formvorschrift und zudem habe die schriftliche Zustimmung des anderen Ehegatten gefehlt. Gemäss den zwingenden Bestimmungen des Mietrechts sei die Kündigung des Beklagten deshalb nichtig. Daraus folge, dass das Mietverhältnis ungekündigt geblieben sei. Entgegen der Auffassung der Vorderrichterin sei auch kein Aufhebungsvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen. Als er das besagte Schreiben am 22. September 2018 verfasst habe, habe er sich in einem Rechtsirrtum befunden. Nach einem Blick ins Gesetz habe er aber erkannt, dass die Beschwerdegegner schriftlich hätten kündigen müssen. Fehlender Konsens schliesse den Abschluss eines Aufhebungsvertrages aus. Im Übrigen hätten es die Beklagten unterlassen, per 1. November 2018 einen zumutbaren Nachmieter zu suchen beziehungsweise habe sich der vorgeschlagene Nachmieter beim Vermieter nie gemeldet. Folglich schuldeten ihm die Beschwerdegegner ausstehende Mietzinse in der Höhe von CHF 5'850.00 zuzüglich Verzugszins zu 5% seit 15. Januar 2019.

E. 1.4

Die Beschwerdegegner machen zusammenfassend geltend, das Mietverhältnis sei im gegenseitigen Einvernehmen der Parteien vor Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist aufgelöst worden. Die Auflösung des Vertrages sei durch die Beschwerdegegner initiiert worden, nachdem diese eine Eigentumswohnung gekauft hätten und umziehen wollten. Der Beschwerdeführer habe sich mit ihrem Vorhaben, die Mietwohnung per Ende Oktober 2018 zu verlassen, zunächst einverstanden gezeigt. Als entsprechendes Beweismittel sei vor der Vorinstanz das vom 22. September 2018 datierte Schreiben des Beschwerdeführers angeboten worden. In diesem werde die mündlich ausgesprochene Kündigung der Beschwerdegegner vom Beschwerdeführer ausdrücklich bestätigt. Die Sachverhaltsdarstellung des Beschwerdeführers ergebe damit keinen Sinn. Das Verhalten des Beschwerdeführers verstosse gegen den allgemeinen Grundsatz von Treu & Glauben.

Damit versuche er das Unwissen der Beschwerdegegner auszunutzen, um aus dem Mietverhältnis noch möglichst lange Profit zu schlagen. Dieses Verhalten sei rechtsmissbräuchlich und dürfe nicht geschützt werden.

E. 2

Nach Durchlaufen eines Schlichtungsverfahrens vor der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht erhob der Vermieter am 11. November 2019 gegen die Mieter Klage beim Richteramt Solothurn-Lebern betreffend Forderung aus Mietvertrag (ausstehende Mietzinsen und Schadenersatz für eine ausserordentliche Abnutzung der Mietwohnung). Seine beiden Hauptbegehren bezifferte der Kläger mit CHF 5'850.00 nebst Verzugszins zu 5% seit dem 15. Januar 2019 beziehungsweise mit CHF 962.85 nebst Verzugszins zu 5% seit dem 13. Dezember 2018.

E. 2.1

Setzt sich jemand zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch (*venire contra factum proprium*), ist darin ein Verstoss gegen Treu und Glauben zu erblicken, wenn das frühere Verhalten ein schutzwürdiges Vertrauen begründet hat, welches durch die neuen Handlungen enttäuscht würde. Vom Rechtsmissbrauchsverbot gemäss Art. 2 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB, SR 210) geschützt ist der Vertrauende, der aufgrund des geschaffenen Vertrauens Dispositionen getroffen hat, die sich nun als nachteilig erweisen (vgl. BGE 125 III 257 E. 2a).

E. 2.2

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt: Den Vorakten zufolge ist unbestritten, dass der Mieter am 20. Juni 2020 den Beschwerdeführer anrief und diesem mitteilte, dass die Ehegatten die Wohnung per Ende Oktober 2018 kündigen wollten, um in ihre neu erworbene Eigentumswohnung zu ziehen. Ebenfalls unbestritten ist, dass der Beschwerdeführer mit einem an beide Ehegatten adressierten Schreiben vom 22. September 2018 mitteilte: «die von Ihnen im Monat Juni 2018 auf 31.10.2018 mündlich ausgesprochene Kündigung der 3½-Zimmerwohnung an der Franziskanerstrasse 20, 4512 Bellach, wird hiermit bestätigt. Der offizielle Rückgabetermin wird Ihnen später mitgeteilt. Die Wohnungsabgabe kann erfolgen, sobald die Wohnung geräumt und ordentlich geputzt ist. Sie sollten sämtliche Abonnemente kündigen []». Nach dem objektiv verstandenen Sinn dieser Erklärung gab der Beschwerdeführer damit den Ehegatten sein Einverständnis zur ausserterminlichen Auflösung des Mietvertrags per Ende Oktober 2018 kund und befreite die Mieter damit von der Bezahlung der Mietzinse ab November 2018. Im Übrigen sind aus den Vorakten keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich, die Zweifel an diesem dannzumal geäusserten Rechtsbindungswillen aufkommen lassen würden. Wäre der Beschwerdeführer, wie behauptet, mit der verlangten Auflösung des Mietverhältnisses per Ende Oktober 2018 nicht einverstanden gewesen, hätte er auf das Telefonat vom 20. Juni 2018 nicht schriftlich zu reagieren brauchen. Dass der (rechtskundige) Beschwerdeführer nach einem Blick in die mietrechtlichen Bestimmungen des Obligationenrechts seine Rechtsauffassung änderte und mit dem ursprünglich Erklärten nicht mehr einverstanden war, ist für die vorliegende Beurteilung unbeachtlich. Mit der nachträglichen gerichtlichen Geltendmachung der Mietzinse nach dem Auszug der Beschwerdegegner Ende Oktober 2018 widerspricht der Beschwerdeführer jedenfalls dem in seinem Schreiben vom 20. September 2018 an beide Ehegatten zugesicherten Verhalten, was sich als Verstoss gegen Treu und Glauben und damit als rechtsmissbräuchlich erweist. Der institutionelle Missbrauch eines Klagerechts

hat den Verlust des Rechtsschutzinteresses zur Folge (vgl. BGE 86 II 165 und 107 II 179). Auf die Beschwerde kann in diesem Punkt somit nicht eingetreten werden.

E. 2.3

Im Übrigen geht aus den Rechtsschriften beider Parteien und aus den Parteibefragungen durchwegs hervor, dass beide Mieter mit der ausserterminlichen Auflösung des Vertragsverhältnisses einverstanden waren. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers hat die Zustimmung des anderen Ehegatten zur Beendigung des Mietvertrags nicht schriftlich zu erfolgen. Nach dem gesetzgeberischen Willen reicht hierfür eine ausdrückliche Erklärung aus (vgl. Ivo Schwander in: Heinrich Honsell et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch I, Basel 2019, Art. 169 B 19). Damit liegt die begründete Annahme nahe, dass die (nichterwerbstätige) Ehefrau während den unbestrittenen Besuchen des Beschwerdeführers im September 2018 in der Mietwohnung und bei den Gesprächen über die Beendigung des Mietverhältnisses anwesend war und ihren Vertragsauflösungswillen vor dem Beschwerdeführer geäussert hatte. Dass die Ehefrau der Vertragsauflösung mündlich zustimmte, wurde vom Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren sodann auch gar nicht in Abrede gestellt. Die Auffassung der Vorinstanz, wonach ein rechtsgültiger Aufhebungsvertrag betreffend das Mitverhältnis zustande gekommen ist, ist damit nicht zu beanstanden. Selbst wenn auf die Beschwerde in diesem Punkt eingetreten worden wäre, würde sie sich nach dem Gesagten somit als unbegründet erweisen.

E. 3

Mit Klageantwort vom 8. November 2019 verlangten die Beklagten die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Klage. Ferner beantragten sie die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers.

E. 3.1

Weiter verlangt der Beschwerdeführer eine Entschädigung in der Höhe von CHF 962.85 zuzüglich Zins zu 5% seit dem 13. Dezember 2019 von den Beschwerdegegnern für die im Abnahmeprotokoll anerkannten Mieterschäden. Er macht sinngemäss geltend, die Vorderrichterin habe sein Begehren unter vorgeschobenen Behauptungen und wegen angeblichen Beweismängeln abgewiesen. Im Abnahmeprotokoll werde von den Beklagten anerkannt, dass während des Mietverhältnisses 64 Dübellöcher mit einem Durchmesser von 8 mm in die Wände der Wohnung gebohrt worden seien (gemäss klägerischer Urkunde Nr. 5). Um ein Bild aufzuhängen würde ein Dübelloch mit einem Durchmesser von 2-3 mm ausreichen. Aufgrund der Vielzahl und Grösse der Dübellöcher hätten die Arbeiten von einem Fachmann erledigt werden müssen. Der Mieter sei aber kein Fachmann und ein Flickwerk könne vom Vermieter einer professionell vermieteten Wohnung nicht akzeptiert werden.

E. 3.2

Gemäss Art. 321 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) ist die Beschwerde schriftlich und begründet innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist einzureichen. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Im Beschwerdeverfahren gilt das Rügeprinzip, d.h. die Beschwerde führende Partei hat im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich

unrichtige Feststellung des Sachverhalts) der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (vgl. Dieter Freiburghaus/Susanne Afheldt in: Thomas Sutter-Somm et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich 2016, Art. 321 N 15).

E. 3.3

Auf die entscheidenden Erwägungen der Amtsgerichtspräsidentin (vgl. E. IV., A., 8. [S. 15] und IV., B., 6. [S. 16 f.] des angefochtenen Entscheids) geht der Beschwerdeführer nicht ein. Stattdessen begnügt er sich mit einem pauschalen Verweis auf die ■ seiner Auffassung nach ■ unzutreffenden Folgerungen zur Beweiswürdigung der Vorderrichterin. Die Beschwerdeschrift genügt damit den Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht. Inwiefern die Vorderrichterin das Recht falsch angewendet oder den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt haben soll, ist der Beschwerdeschrift damit nicht zu entnehmen. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

4. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'500.00 gehen dem Ausgang entsprechend zu Lasten des Klägers und Beschwerdeführers. Antragsgemäss ist er zudem zu verpflichten, den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zu bezahlen. Deren Gesuch um Gewährung der integralen unentgeltlichen Rechtspflege ist gutzuheissen. Die Beschwerdegegner beantragen eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 1'652.12 (inkl. Auslagen und MWST). In der eingereichten Honorarnote macht die Rechtsvertreterin einen Aufwand von 6 Stunden à CHF 250.00 geltend, wovon 5 Stunden für die Sichtung der Beschwerde und die Ausarbeitung der Beschwerdeantwort veranschlagt werden. Aus den Vorakten ist ersichtlich, dass der Inhalt der Beschwerdeantwort grössten Teils von der Klageantwort übernommen wurde. Inwiefern die kaum merklichen Änderungen in der Beschwerdeschrift 5 Stunden beansprucht hätten, begründet die Rechtsvertreterin der Beschwerdegegner nicht. Für das Sichten der kurzen Beschwerdeschrift und das Ausfertigen der Beschwerdeantwort kann damit allerhöchstens 1.5 Stunden Aufwand zugestanden werden. Daraus ergibt sich eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 709.75 inkl. Auslagen und MWST (Aufwand: CHF 625.00; Auslagen: CHF 34.00; MWST: CHF 50.75).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2. A. ___ hat die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'500.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.

3. A. ___ hat B. ___ und C. ___, vertreten durch die unentgeltliche Rechtsbeiständin, Rechtsanwältin Claudia Hazeraj, eine Parteientschädigung von CHF 709.75 zu bezahlen. Für einen Betrag von CHF 521.25 besteht während zweier Jahre eine Ausfallhaftung des Staates. Vorbehalten bleibt der Rückforderungsanspruch des Staates während 10 Jahren sowie der Nachzahlungsanspruch der unentgeltlichen Rechtsbeiständin im Umfang von CHF 188.50 (Differenz zum vollen Honorar), sobald B. ___ und C. ___ zur Nachzahlung in der Lage sind (Art. 123 ZPO).

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt unter CHF 30'000.00.

Sofern sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht

erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Soweit sich keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, kann gegen diesen Entscheid innert 30 Tagen seit Erhalt beim Bundesgericht subsidiäre Verfassungsbeschwerde eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Mit der Verfassungsbeschwerde kann die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten gerügt werden. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Art. 115 bis 119 Bundesgerichtsgesetz massgeblich. Wird gleichzeitig Beschwerde in Zivilsachen und subsidiäre Verfassungsbeschwerde erhoben, so sind beide Rechtsmittel in der gleichen Beschwerdeschrift einzureichen.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Präsident

Frey

Die Gerichtsschreiberin

Trutmann

E. 4

Mit Urteil vom 4. Juni 2020 wies die Amtsgerichtspräsidentin die Klage ab (vgl. Dispositivziff. 1 des angefochtenen Entscheids). Das Gesuch der Beklagten um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wurde ebenfalls abgewiesen und der Kläger verpflichtet, den Beklagten eine Parteientschädigung von CHF 5'585.10 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen sowie die Gerichtskosten von CHF 1'000.00 zu tragen (vgl. Dispositivziff. 2 bis 4 des angefochtenen Entscheids).

E. 5

Dagegen erhob der Kläger (im Folgenden der Beschwerdeführer) am 11. September 2020 frist- und formgerecht Beschwerde an das Obergericht des Kantons Solothurn und stellte folgende Rechtsbegehren:

1. Die Ziffern 1., 3. und 4. des Urteils der Amtsgerichtspräsidentin von Solothurn-Lebern vom 4. Juni 2020 seien aufzuheben.
2. Die Mieter / Beschwerdegegner seien zu verurteilen, dem Vermieter / Beschwerdeführer CHF 5'850.00 zuzüglich 5% Verzugszins seit dem 15. Januar 2019 zu bezahlen.
3. Die Mieter / Beschwerdegegner seien zu verurteilen, dem Vermieter / Beschwerdeführer die im Abnahmeprotokoll anerkannten Mieterschäden von CHF 962.85 zuzüglich Zins zu 5% seit 13. Dezember 2019 (recte: 2018) zu bezahlen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Mieter / Beschwerdegegner für beide Instanzen // Zeitaufwand 21.5 Stunden, Auslagen, Porti, Fotokopien CHF 92.50 nach richterlichem Ermessen.

E. 6

Mit Beschwerdeantwort vom 3. November 2020 schlossen die Beklagten (im Folgenden die Beschwerdegegner) auf die kosten- und entschädigungspflichtige Abweisung der Beschwerde. Zudem sei den Beschwerdegegnern für das Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen

zu Lasten des Beschwerdeführers.

E. 7

Am 19. November 2020 replizierte der Beschwerdeführer.

E. 8

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanz wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachgehend darauf einzugehen.

II.

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