

TG_OBERGERICHT RBOG 2014 Nr. 08 vom 6. November 2014

Tg Obergericht, 2014-11-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_obergericht_RBOG_2014_Nr._08

FR: TG_OBERGERICHT RBOG 2014 Nr. 08 du 6 novembre 2014

IT: TG_OBERGERICHT RBOG 2014 Nr. 08 del 6 novembre 2014

Regeste

Kündigung einer Wohnung wegen Überbelegung nach Einzug der Lebenspartnerin des Mieters

Erwägungen

E. 1

a) Der Mieter lebt seit Januar 2001 in einer Mietwohnung. Im Oktober 2013 schrieb ihm die Vermieterin, zwar sei in der kleinsten Hütte für Liebende Platz, doch müsse sie leider mitteilen, es sei unzulässig gewesen, dass die Lebenspartnerin des Mieters in seine 1,5-Zimmer-Wohnung eingezogen sei. Sie bitte, den Zustand bis Ende November 2013 zu beenden, ansonsten sehe sie sich gezwungen, auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen. Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis per 31. März 2014. b) Darauf klagte der Mieter gegen die Vermieterin auf Aufhebung der Kündigung, eventuell auf angemessene Erstreckung des Mietverhältnisses. Der Einzelrichter des Bezirksgerichts schützte die Klage und hob die Kündigung auf. Dagegen erhob die Vermieterin Berufung.

E. 2

a) Nach Art. 271 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Der Grundsatz der Anfechtbarkeit und der Verzicht auf das zwingende Erfordernis der Begründung bedeuten, dass auch eine ungerechtfertigte Kündigung grundsätzlich gültig ist[1]. Art. 271 Abs. 1 OR nimmt unmittelbar Bezug auf den Begriff von Treu und Glauben nach Art. 2 ZGB. Anfechtbar ist daher eine Kündigung, welche dem allgemeinen Gebot zu loyalem und lauterem Verhalten widerspricht, ob sie nun vom Vermieter oder vom Mieter ausgeht[2]. Loyales Verhalten setzt sodann voraus, dass die gegebene Begründung des Kündigungsgrunds der Wahrheit entspricht[3]. Im Rahmen eines Anfechtungsverfahrens ist demgemäss nur zu prüfen, ob eine Kündigung missbräuchlich, nicht jedoch, ob sie gerechtfertigt ist[4]. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse ausgesprochen wird, schikanös ist oder zu einem krassen Missverhältnis berechtigter Interessen führt[5]. In der Lehre werden analog zum Tatbestand des offenbaren Rechtsmissbrauchs gemäss Art. 2 ZGB Fallgruppen anfechtbarer Kündigungen entwickelt: Kündigungen, die ohne schutzwürdiges Interesse ausgesprochen werden oder gegen das Gebot der schonungsvollen Rechtsausübung verstossen; Kündigungen, die als illoyales, widersprüchliches Verhalten erscheinen; Kündigungen, die ein krasses Missverhältnis der Interessen begründen; zweckwidrige Ausübung des Kündigungsrechts[6]. b) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts obliegt es dem Empfänger der Kündigung, zu beweisen, dass diese aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte. Die

kündigende Partei hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen; sie hat die Kündigung zu begründen und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen[7].

E. 3

a) Einziger Kündigungsgrund ist gemäss der Berufungsklägerin die mit dem Einzug der Lebenspartnerin des Berufungsbeklagten verbundene Überbelegung der Mietwohnung. Dass diese Begründung vorgeschoben ist, behauptet der Berufungsbeklagte nicht. Dass dies nicht der Fall ist, ergibt sich auch daraus, dass die Berufungsklägerin dem Berufungsbeklagten und seiner Lebenspartnerin mit der Androhung der Kündigung eine freie 3,5-Zimmer-Wohnung im gleichen Mehrfamilienhaus angeboten hat. b) Eine Wohnung entsprechend der Grösse von einer bestimmten, vernünftigen Anzahl von Personen bewohnen zu lassen, ist grundsätzlich ein berechtigtes Interesse des Vermieters[8]. Der Wille beziehungsweise die feste Absicht der Berufungsklägerin, eine 33 bis 35 m² kleine Wohnung nur an eine einzige Person zu vermieten, ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Die Berufungsklägerin verweist in diesem Zusammenhang zu Recht auf Art. 1 der Verordnung über Nettowohnflächen und Raumprogramm sowie über Ausstattung von Küchen- und Hygienebereich[9], wonach die Nettowohnfläche für einen Einpersonenhaushalt 40 m², für einen Zweipersonenhaushalt 50 m² und für einen Dreipersonenhaushalt 60 m² betragen soll. Ein Vermieter darf sich durchaus auf diese Vorgaben berufen, um seine Wohnungen entsprechend einem gewissen Standard zu vermieten. Dies gilt erst recht, wenn man bedenkt, wie schnell Vermieter mit dem Vorwurf konfrontiert sind, sie würden ihre Wohnungen an zu viele Personen vermieten, nur um ihre Gewinne zu maximieren. Auch darf einem Vermieter nicht verwehrt sein, dafür zu sorgen, dass wie hier eine kleine und günstige Wohnung von einem Alleinstehenden bewohnt wird und nicht von einem Paar, das grundsätzlich in der Lage ist, eine angepasste grössere Wohnung zu mieten. Der Kündigung der Berufungsklägerin wegen Überbelegung kann deshalb das schutzwürdige Interesse nicht abgesprochen werden, und sie verstösst auch nicht gegen das Gebot der schonungsvollen Rechtsausübung. Eine solche Qualifikation käme nur dann in Frage, wenn die Berufungsklägerin allein wegen des Konkubinats des Berufungsbeklagten gekündigt hätte, also nur deswegen, weil seine nicht mit ihm verheiratete Lebenspartnerin eingezogen wäre, was hier nicht zutrifft. Ebenso liegt deshalb keine zweckwidrige Ausübung des Kündigungsrechts vor. Weil dem schutzwürdigen Interesse der Berufungsklägerin an einer sinnvoll belegten Wohnung wohl nur das Interesse des Berufungsbeklagten am günstigen Wohnraum beziehungsweise an der Vermeidung von Umzugskosten gegenübersteht, liegt auch kein krasses Missverhältnis der Interessen vor. c) Zusammengefasst verstösst die Kündigung der Berufungsklägerin nicht gegen den allgemeinen Grundsatz von Treu und Glauben. Zu prüfen bleibt, ob der gesetzliche Spezialtatbestand zum Schutz der Familie gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. f OR verletzt ist. Diese Bestimmung schützt den Mieter etwas stärker. Der Unterschied liegt darin, dass bei einer Änderung in der familiären Situation die Kündigung bereits dann anfechtbar ist, wenn dem Vermieter aus der Änderung keine wesentlichen Nachteile entstehen. Konkret bedeutet dies, dass das berechtigte Interesse der Berufungsklägerin daran, dass ihre kleine Wohnung nur von einer Person bewohnt wird, nicht genügt. Vielmehr muss die Überbelegung durch den Einzug der Lebenspartnerin einen wesentlichen Nachteil begründen.

E. 4

a) Art. 271a Abs. 1 OR listet Beispiele von treuwidrigen Vermieterkündigungen auf, wobei das Treuwidrige anhand hauptsächlicher Kündigungsgründe und/oder -ziele dargestellt wird, die der Gesetzgeber als missbräuchlich in weiterem Sinn erachtet[10]. Gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. f OR ist die Vermieterkündigung anfechtbar, wenn sie wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters ausgesprochen wird, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen. Als Nachteil im Sinn dieser Gesetzesbestimmung ist jede Veränderung des Umfangs beziehungsweise des Inhalts der entgeltlich vereinbarten Gebrauchsüberlassung zu Lasten des Vermieters zu betrachten, die Folge der Änderung der familiären Situation des Mieters ist[11]. Ein blosser Nachteil genügt indessen nicht. Gefordert ist dessen Wesentlichkeit beziehungsweise eine gewisse Schwere. Diese ist aber nicht erst gegeben, wenn dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses in Berücksichtigung aller Umstände nicht mehr zumutbar wäre. Die Wesentlichkeit des Nachteils ist vielmehr bereits dann vorhanden, wenn der Nachteil nach Auffassung vernünftiger Leute erlaubt, die Kündigung noch als gerechtfertigt zu betrachten[12]. Demnach ist die Kündigung infolge wesentlichen Nachteils immer gerechtfertigt, wenn die Ausübung des an sich regelhaften Kündigungsrechts durch den Vermieter für einen vernünftigen Menschen unter den gegebenen Umständen verständlich erscheint[13]. Der wesentliche Nachteil kann auch ideeller Natur sein und beispielweise darin liegen, dass das für eine Familie offensichtlich geeignete Mietobjekt auch tatsächlich von einer Familie und nicht von einer alleinstehenden Person bewohnt wird[14]. b) Die wesentlichen Nachteile der Überbelegung des Mietobjekts durch den personellen Zuwachs der Hausgemeinschaft liegen in der damit verbundenen erhöhten Abnutzung der Sache auch im Fall ordnungsgemässen Gebrauchs und in der Verzerrung der von einer bestimmten Belegungszahl ausgehenden Mietzinskalkulationen, die mit Blick auf Art. 269a OR zu unkorrigierbaren Makulaturen werden[15]. Ob eine Überbelegung vorliegt, bemisst sich nicht allein an allfälligen vertraglichen Vereinbarungen, sondern ebenso an der Beschaffenheit der Mietsache[16]. Ist eine Zweizimmerwohnung für eine Person gemietet worden, stellt die Bildung einer Hausgemeinschaft mit vier bis fünf Personen in jedem Fall eine krasse Überbelegung dar. Wer die Zweizimmerwohnung hingegen an ein Ehepaar vermietet, muss damit rechnen, dass im Laufe der Zeit auch ein Kind hinzukommen kann, weshalb die Belegung durch drei Personen (Eltern mit Kind) in der Regel noch keine Überbelegung darstellt. Analoges hat bei Einzimmerwohnungen zu gelten, bei denen immerhin schon der Zuzug einer weiteren Person (Ehegatte, Kind) als Überbelegung aufzufassen ist, wenn die Wohnung wie hier sehr klein ist[17]. c) Im Mietvertrag haben die Parteien ausdrücklich vereinbart, dass das Mietobjekt nicht als Familienwohnung dient, dies offensichtlich deswegen, weil die Wohnung mit 33 bis 35 m² sehr klein ist, zumal gemäss unbestrittener Darstellung der Berufungsklägerin in dieser Fläche ein recht geräumiger Balkon inbegriffen ist. Mit dem Zuzug der Lebenspartnerin des Berufungsbeklagten, mithin einer Verdoppelung der Personenzahl, ist von einem wesentlichen ideellen Nachteil im Sinn von Art. 271a Abs. 1 lit. f OR für die Berufungsklägerin auszugehen. Die angefochtene Kündigung erscheint daher verständlich und ist somit gerechtfertigt. d) Bei diesem Verfahrensausgang kann die Frage offen gelassen werden, ob Art. 271a Abs. 1 lit. f OR auch Konkubinatspaare schützt. Diese wäre nur dann zu beantworten gewesen, wenn das Vorhandensein des wesentlichen Nachteils verneint worden wäre. e) Entgegen der Auffassung der Vorinstanz und des Berufungsbeklagten sind die Interessen des Mieters an der Aufrechterhaltung des Mietvertrags nicht zu berücksichtigen. Solche Güterabwägungen schliesst zum einen der klare Gesetzeswortlaut von Art. 271a Abs. 1 lit. f OR aus und sind

zum anderen dem Erstreckungsrecht im Sinn von Art. 272 ff. OR vorbehalten[18].
Obergericht, 2. Abteilung, 6. November 2014, ZBR.2014.46 [1] Lachat/Thanei, in:
Mietrecht in der Praxis (Hrsg.: Lachat et al.), 8.A., N 29/1.1 [2] Weber, Basler Kommentar,
Art. 271/271a OR N 3 [3] Weber, Die Kündigung nach Treu und Glauben, in: mp 2008 S. 9
[4] Lachat/Thanei, N 29/1.1 [5] BGE 135 III 119, 120 II 108, 120 II 33 [6] Lachat/Thanei,
N 29/4.5 [7] BGE 135 III 119, 120 II 111 [8] Vgl. Sommer, Ausserordentliche Kündigung
wegen Verletzung der Pflicht des Mieters zur Sorgfalt und Rücksichtnahme nach Art. 257f
Abs. 3 OR, in: MRA 1996 S. 69 ff.; BGE vom 31. Oktober 2000, 4C.314/2000, Erw. 3 [9]
SR 843.142.3 [10] Higi, Zürcher Kommentar, Art. 271a OR N 12 [11] Higi, Art. 271a OR
N 154 [12] Higi, Art. 271a OR N 155 [13] Higi, Art. 271a OR N 156 [14] BGE vom 31.
Oktober 2000, 4C.314/2000, Erw. 3b [15] Higi, Art. 271a OR N 161 [16] Higi, Art. 271a
OR N 162 [17] Higi, Art. 271a OR N 163 ff. [18] Higi, Art. 271a OR N 157 × JavaScript
errors detected Please note, these errors can depend on your browser setup. If this problem
persists, please contact our support. Contact Support Close

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