

mietrechtspraxis/mp		Amtliche Sammlung	Praxis	Semaine Judiciaire	http://www.mietrecht.ch
Heft:	1/96	–	–	–	Art. 257f OR
Ab Seite:	7	Droit du bail 8/96 No 2	Cahiers du bail –	MietRecht Akutell –	

Seite 7 (mp 1/96)

Fristlose Kündigung wegen Prostitution

Die gelegentliche Prostitution in den Mieträumen berechtigt nur zu einer fristlosen Kündigung, wenn der Vermieter eine erhebliche Belästigung der Mitmieter und eine Schädigung des Rufes des Hauses nachweist.

Art. 257f OR

Aus den Erwägungen

2. a) Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f Abs. 3 OR). Damit eine vorzeitige Kündigung gerechtfertigt ist, werden das Vorliegen einer Sorgfaltsverletzung, die vorgängige Ermahnung des Mieters und die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses vorausgesetzt (LACHAT/STOLL, Das neue Mietrecht für die Praxis, 3. Aufl. 1992, S. 314 Ziff. 3.2.1; SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N. 32 ff. zu Art. 257f OR; OR-ZIHLMANN, N. 5 zu Art. 257f OR; CHRISTIAN CALAMO, Die missbräuchliche Kündigung der Miete von Wohnungen, Diss. St. Gallen 1993, S. 253; JEAN-PIERRE MENGE, Kündigung und Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten, Diss. Basel 1993, S. 94 f.). Von der Voraussetzung der schriftlichen Mahnung kann lediglich dann abgesehen werden, wenn sie sich von vorneherein als nutzlos erweisen würde (LACHAT/MICHELI, Le nouveau droit du bail, 2. Aufl. 1992, S. 298 f. Ziff. 3.2.3; SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N. 42 zu Art. 257f OR).

Demgegenüber ist eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter jederzeit möglich, wenn der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zufügt (Art. 257f Abs. 4 OR; LACHAT/MICHELI, a.a.O., S.

Seite 8 (mp 1/96)

298 f.; SVIT-Kommentar zum Mietrecht, N. 38 ff. zu Art. 257f OR). Der nicht vereinbarte Betrieb eines Bordells in einem Wohnhaus und die daraus resultierende erhebliche Belästigung der Mitmieter werden in der Literatur zwar grundsätzlich als schwere Pflichtverletzung anerkannt, doch muss diese nach dem Gesagten auch tatsächlich schwer wiegen und geeignet sein, den guten Ruf des Hauses zu beeinträchtigen (SVIT-Kommentar, N. 21 zu Art. 257f OR; LACHAT/STOLL, a.a.O., S. 317 Ziff. 3.2.5; JEAN-PIERRE MENGE, a.a.O., S. 96). Den Nachweis der schweren

Beeinträchtigungen er oder allenfalls seine Nachbarn erlitten haben sollen. Die Vorinstanz verletzt damit kein Bundesrecht, wenn sie dem Kläger die Berufung auf Art. 257f Abs. 4 OR mangels Substanziierung des schweren Schadens verwehrt. Dabei kann offenbleiben, ob die fristlose Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR eine ausdrückliche Mahnung des Vermieters voraussetzt.

Seite 9 (mp 1/97)

Eine Anwendung von Art. 257f Abs. 3 OR sodann entfällt, da der Kläger unbestrittenermassen die Beklagten hinsichtlich der streitigen Vertragsverletzung nicht abgemahnt hat. Er macht überdies nicht geltend, eine solche Mahnung sei von vorneherein nutzlos gewesen.

Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 10. Januar 1995