
mp 3/05 S. 167 ff.

Cour de Justice Genf, 26. Mai 2004

Fristlose Kündigung; fehlende Rücksicht auf Nachbarn; Nachweis

Eine fristlose Kündigung wegen fehlender Rücksichtnahme auf Mitbewohner darf nicht leichthin ausgesprochen werden. Vorwürfe, ein Mieter verursache zuviel Lärm, sind sorgfältig abzuklären. Gemeinsame Petitionen von Hausbewohnern haben nur beschränkten Beweiswert.

Art. 257f OR

Aus den Tatsachen

Die Ehegatten M. sind Mieter eine 3½-Zimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus in Genf. Mehrere Mieter beklagen sich bei der Vermieterschaft, dass die Eheleute M. während der Nacht Möbel herurrücken, Bäder nehmen und dass ein Kommen und Gehen von 6 bis 7 Personen herrsche. Die Vermieterschaft ermahnt daraufhin die Ehegatten M. zu Rücksichtnahme, verweist auf die Hausordnung und droht die fristlose Kündigung an. Nachdem erneute Klagen eintreffen, wird die fristlose Kündigung ausgesprochen. Das Ehepaar M. ficht die Kündigung an. Das Mietgericht schützt gestützt auf die schriftlichen Aussagen der Nachbarn die Kündigung. Das Ehepaar M. gelangt an das Obergericht.

Aus den Erwägungen

Eine fristlose Kündigung hat schwere Konsequenzen. Sie führt zum Verlust der Wohnung und zu besonderen Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche, insbesondere auch in Anbetracht der Wohnungsnot in Genf. Zu bedenken ist auch, dass bei einer Kündigung nach Art. 257 OR keinerlei Erstreckung gewährt werden kann. Die gegen die Ehegatten M. erhobenen Vorwürfe müssen deshalb seriös abgeklärt werden.

Die Vermieterschaft hat im vorinstanzlichen Verfahren nur ganz pauschal eine Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme geltend gemacht. Das Mietgericht hätte deshalb den Sachverhalt genauer abklären müssen. Insbesondere hätten Zeugen unter Eidespflicht einvernommen werden sollen. Das drängt sich umso mehr auf, als die Eheleute M. die gegen sie erhobenen Vorwürfe auch in zweiter Instanz vehement bestreiten.

Das Gericht muss sich ein Bild darüber machen, welches Mass an Toleranz von den Beteiligten vernünftigerweise erwartet werden kann. Wie steht es um die Dauer der Störungen, die dem Ehepaar M. vorgeworfen werden? Wie oft kamen sie vor? Wie intensiv waren die Belästigungen? Rührten sie eventuell auch von anderen Mietern her? Wie steht es um den Vermietungszweck? Um die örtliche Umgebung? Den Zustand der Liegenschaft, zum Beispiel in Bezug auf den Schallschutz? Diese im Hinblick auf die Schwere der Störungen legitimen Fragen bleiben unbeantwortet.

Die allgemeine Lebenserfahrung zeigt, dass bei derartigen Streitigkeiten die Protagonisten nicht zögern, ihre Anschuldigungen zu verstärken, indem sie ihre viel weniger oder gar nicht betroffenen Nachbarn mit einbeziehen.

Petitionen, welche zuweilen hastig auf der Türschwelle unterzeichnet werden, können vor Gericht ohne weitere vertiefte Abklärungen kein grosses Gewicht haben.

Die Vorinstanz hätte auch bemerken müssen, dass die "Petitionen" und Bittschriften gegen das Ehepaar M. einige Merkwürdigkeiten aufweisen.

Insbesondere enthält die erste "Petition" vom 13. Mai 2002 unten an der Seite zwar fünf Namen, jedoch nur 4 Unterschriften. Die Unterschrift des Mieters D. fehlt und an ihrer Stelle ist vermerkt "Ferien". Das lässt darauf schliessen, dass diese "Petition" von der Mieterin Elsa G. vorfabriziert worden ist; sie hat sie den anderen

Mieter vorgelegt. Dazu passt die Überschrift der Bittschrift ("Die Mieter und Elsa G."). Auch sticht ins Auge, dass nur die Tochter der Mieterin Elsa G. sowie sie selber sich wirklich über das Verhalten ihrer Nachbarn beklagen: "Sie finden beiliegend ein Arzteugnis für meine Tochter, die unter Schlaflosigkeit leidet". Die anderen Unterzeichner bestätigen die Klagen der Mieterin Elsa G. nicht. Diese verwechselt auch immer wieder die Personen, indem sie bald von "wir Mieter" bald von sich "Elsa G." spricht, was nichts zur Klarheit der Bittschrift beiträgt. Kommt dazu, dass diese "Petition" nicht nur die Ehegatten M. betraf; sie enthält auch eine Klage über den Mieter G., ohne dass man wüsste, was daraus geworden ist.

Die zweite Bittschrift vom 11. Juli 2002 ist nur von den beiden Mietern Elsa G. sowie vom Mieter D. unterzeichnet. Die anderen Mieter der ersten "Petition" haben sie merkwürdigerweise nicht unterschrieben. Die Klage scheint erneut von der Mieterin Elsa G. vorfabriziert zu sein, denn sie erwähnt wiederum lediglich ihre eigenen Vorwürfe und spricht nur von sich und ihrer Tochter; der andere Mieter erhebt keine Anschuldigungen. Erneut ist bald von Elsa G. bald von G. und D. die Rede.

Die dritte "Petition" schliesslich enthält 5 Namen, am Ende ist sie aber nur von 4 Mietern unterzeichnet. Es fehlt die Unterschrift der Mieterin C., woraus wiederum geschlossen werden kann, dass die "Petition" von der Mieterin Elsa G. vorfabriziert und den anderen Mietern zur Unterschrift vorgelegt wurde. Zuerst wird wiederum Elsa G. erwähnt und inhaltlich enthält diese Petition wieder nur die persönlichen Vorwürfe der Mieterin Elsa G.: "Am schwersten wiegt der Gesundheitszustand meiner Tochter und von mir selber, der durch die Tag und Nacht andauernden Störungen verursacht wurde". Ausserdem wird ausgeführt, die Störungen rührten "grundsätzlich" von der Wohnung der Eheleute M. her, sodass möglicherweise auch noch andere Störquellen vorlagen. Erneut herrscht ein Durcheinander zwischen "Elsa G." und "wir Mieter". Auch die Bemerkung von Elsa G., sie sei nicht die einzige, auch andere Mieter hätten keine Antwort erhalten, überzeugt nicht, denn es gibt keine konkreten und persönlichen Erklärungen der anderen Mieter dazu. Kommt dazu, dass sich die Beschwerden nicht nur auf die Ehegatten M. bezogen. Es gibt auch weitere Vorwürfe gegenüber einem M.A.

Die letzte Beschwerde von 10. Februar 2003 schliesslich ist nur noch von der Mieterin Elsa G. unterzeichnet. Der Inhalt unterscheidet sich kaum von den früheren "kollektiven Bittschriften" und "Petitionen". Unter diesen Umständen hätte die Vorinstanz weitere Untersuchungen vornehmen müssen, um den Sachverhalt genauer abzuklären. Auch hätten die Unterschriften überprüft werden müssen.

Die Sache wird zur Ergänzung des Sachverhalts an die Vorinstanz zurückgewiesen, namentlich zur Anhörung der Mieter, die unterzeichnet haben, sowie zur Einvernahme des zuständigen Immobilienverwalters.

Originaltext französisch