
mp 3/06 S. 191 ff.

Bundesgericht, 1. Zivilabteilung, 9. Januar 2006, 4C.302/2005

Fristlose Kündigung bei Vertragsverletzung

Für eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 257f OR reicht es aus, dass der Gebrauch des Mietobjektes dem vereinbarten Verwendungszweck zuwiderläuft. Es ist nicht nötig, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist.

Art. 257f OR

Aus den Tatsachen

Z vermietete der Y AG am 22.5.2001 Räumlichkeiten in Genf zum Gebrauch als Büros. Der Vertrag war frühestens per 31.5.2006 kündbar. Am 13.2.2003 wurde der Mietvertrag durch Vereinbarung zwischen der Vermieterin sowie der alten und der neuen Mieterpartei auf X übertragen. X gab sich als Berater im Informatikbereich aus. Es stellte sich jedoch heraus, dass er in den gemieteten Räumlichkeiten zusammen mit seiner Ehefrau einen Salon für erotische Massagen betrieb. Die Vermieterin mahnte ihn deswegen erfolglos ab. Schliesslich kündigte sie den Vertrag mit Mitteilung vom 16. April 2003 per 31. Mai 2003. Dabei berief sie sich auf Art. 257f Abs. 3 OR.

Die Genfer Gerichte wiesen die Klagen des Mieters X ab und verfügten die Ausweisung. X legte Berufung ans Bundesgericht ein.

Aus den Erwägungen

1. (...)

2. Kläger und Beklagte standen seit 13. Februar 2003 in einer mietvertraglichen Beziehung. Vor Ablauf der festen Dauer konnte der Mietvertrag gegebenenfalls unter den Voraussetzungen von Art. 257f OR durch eine ausserordentliche Kündigung aufgelöst werden. Nach dem Wortlaut von Art. 257f Abs. 1 und 2 OR muss der Mieter die Sache sorgfältig gebrauchen. Handelt es sich um eine unbewegliche Sache, muss er auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen. Art. 257f Abs. 3 OR sieht vor, dass der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen kann, wenn der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter verletzt, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist.

Die ausserordentliche Kündigung kann insbesondere dann ausgesprochen werden, wenn der Gebrauch des Mietobjektes den vertraglichen Vereinbarungen zuwiderläuft (BGE 123 III 124 E. 2a S. 126; DAVID LACHAT, Das Mietrecht für die Praxis, 6. Aufl., Zürich 2005, S. 477). Vorausgesetzt wird, dass die Vertragsverletzung eine gewisse objektive Schwere aufweist, so dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist (Entscheide 4C.331/2004 vom 17. März 2005, E. 1.1.4; 4C. 306/2003 vom 20. Februar 2003, E. 3.5, SJ 2004 I 442). Ob und wie weit eine ausdrückliche oder stillschweigende Vereinbarung über den Verwendungszweck vorliegt, beurteilt sich nach den allgemeinen Regeln der Vertragsauslegung. Unter anderem wird darauf abgestellt, wie Mietobjekte von gleicher Art im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses normalerweise genutzt werden (MARTIN USTERI et al., Schweizerisches Mietrecht: Kommentar, 2. Aufl., Zürich 1998, N. 20 und 21 zu Art. 256 OR; PETER HIGI, Zürcher Kommentar, N. 20 zu Art. 256 OR). Zu berücksichtigen ist aber auch, dass sich Geschäftsräume grundsätzlich für sehr unterschiedliche Tätigkeiten und Nutzungen anbieten können (CLAUDIA HEUSI, Ausgewählte Fragen zur Geschäftsmiete, mp 1999 S. 3 ff.).

3. Der Mietvertrag vom 22. Mai 2001 wurde schriftlich abgeschlossen. Dazu wurde ein Formularvertrag verwendet. Unter der Rubrik "Verwendungszweck" findet sich einzig das Wort "bureaux". Die tatsächliche Nutzung in der Zeit von Juni 2001 bis Februar 2003 ist nicht abgeklärt worden. Wahrscheinlich ist aber, dass der damalige Mieter, ein Verband, in den Mieträumen eine administrative Tätigkeit ausübte. Das Kantonsgericht konnte bezüglich des Verwendungszweckes keinen übereinstimmenden Willen der Parteien feststellen. Aus diesem Grund beurteilt sich nach dem Vertrauensprinzip (BGE 131 III 268 E. 5.1.3 S. 276; 130 III 417 E. 3.2; 129 III 318 E. 2.5 S. 123), was der Kläger unter dem Begriff "bureaux" verstehen durfte und musste, als er am 13. Februar 2003 Vertragspartei wurde. Gewöhnlich wird dieser Begriff für Räume mit einer Ausstattung und Einrichtung für vornehmlich intellektuelle oder administrative Tätigkeiten verwendet. Im Rahmen dieser Tätigkeiten werden Dokumente hergestellt und bearbeitet, Besprechungen abgehalten oder telefoniert. Erotische Massagen passen in keiner Weise in dieses Benutzerprofil. Einen Salon, wie ihn der Kläger betreibt, erwartet man denn auch nicht in Büroräumen. Ausstattung und Möblierung für ein solches Gewerbe sind in der Tat anders. Im Übrigen gibt es keine Anhaltspunkte, dass die Vermieterin bei der Vertragsübertragung vom 13. Februar 2003 oder auch später, stillschweigend einer Änderung des ursprünglichen Verwendungszweckes zugestimmt hätte. Das Kantonsgericht stellt daher zu Recht fest, dass der Kläger mit dem Betrieb des Salons vertragliche Pflichten verletzt.

4. Das Kantonsgericht geht weiter davon aus, dass die Voraussetzung einer Unzumutbarkeit für die Beklagte erfüllt ist. Die Beklagte machte geltend, dass verschiedene Nachbarn belästigt worden seien und offerierte dazu Beweise. Das Kantonsgericht hat allerdings diese Beweise nicht abgenommen. Es hielt in seinen Erwägungen fest, dass das Gewerbe des Klägers, insbesondere mit Rücksicht auf den "ehrbaren Ruf des Hauses und die Ruhe für die anderen Mieter", besser in eine Gegend mit Prostitution passe. Es stellte fest, dass sich im Gebäude bereits ein Dancing mit Striptease und eine Champagnerbar befänden. Das verpflichtete die Vermieterin jedoch nicht, in den oberen Stockwerken mit Büros und Wohnungen Sexgeschäfte aller Art zu dulden. In seiner Stellungnahme führt das Kantonsgericht einlässlich aus, dass X die Vermieterin über seine Absichten getäuscht habe, als er sich als Berater im Informatikbereich ausgegeben habe.

Zunächst ist dazu festzuhalten, dass die dem Mieter angelastete Täuschung zwar tadelnswert ist, aber nichts zur Sache tut bei der Prüfung, ob die Verhältnisse durch den Betrieb eines Massagesalons tatsächlich und objektiv betrachtet unzumutbar wurden. Kommt hinzu, dass der angefochtene Entscheid weder für die Vermieterin noch für die übrigen Mieter konkrete Beeinträchtigungen feststellt. Nach Auffassung der Kantonsrichter ist allein schon ein als lasziv geltendes Gewerbe untragbar und zwar unabhängig davon, ob die Nachbarschaft in Mitleidenschaft gezogen wird. Eine derart abstrakte Beurteilung erfüllt allerdings die Voraussetzungen einer Sachverhaltenswürdigung nach Art. 4 ZGB und Art. 257f Abs. 3 OR nicht. Im Gegenteil: selbst wenn die gemieteten Räumlichkeiten für Prostitution genutzt werden, muss der Vermieter bei einer ausserordentlichen Kündigung die negativen Auswirkungen für sich oder die Nachbarschaft beweisen (Entscheid 4C.267/1994 vom 10. Januar 1995¹, E. 2b). Auf den ersten Blick müsste der angefochtene Entscheid daher aufgehoben und der Fall zurückgewiesen werden mit der Auflage, die von der Vermieterin offerierten Beweise abzunehmen (Art. 64 Abs. 1 OG).

5. Es ist jedoch angezeigt, die Rechtsprechung zur Tragweite von Art. 257f Abs. 3 OR im Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen über den Gebrauch der Mietsache zu überprüfen.

Art. 257f Abs. 3 OR ist ein Sonderfall der Nichterfüllung eines Vertrages, der auf die Rechtsbeziehung zwischen Vermieter und Mieter zugeschnitten ist und die entsprechenden Folgen regelt. In seinem Geltungsbereich schliesst er die Anwendung der allgemeinen Bestimmungen über die Rechte gegenüber der säumigen Vertragspartei nach Art. 107 OR aus. Nach ihrem Wortlaut bezieht sich die Spezialbestimmung auf die Verletzung der vertraglichen Sorgfaltpflichten des Mieters gegenüber

¹ = mp 1996 S. 7 ff.

dem Mietobjekt und bei unbeweglichen Mietobjekten auf die Rücksicht gegenüber der Nachbarschaft. Das Bundesgericht erachtete den Wortlaut der Bestimmung im Einklang mit der Lehre als zu eng und hielt dazu fest, dass Art. 257f OR auch dann anwendbar ist, wenn der Mieter das Mietobjekt in einer Weise gebraucht, die den vertraglichen Bestimmungen zuwiderläuft (Entscheid vom 27. Februar 1997 in BGE 123 III 124 E. 2a S. 126).

Es gibt noch einen weiteren Spezialfall über die Folgen aus Nichterfüllung einer Vertragspflicht des Mieters. Er betrifft die regelmässige Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten und wird in Art. 257d OR geregelt. Einmal abgesehen vom Anwendungsbereich dieser Spezialbestimmungen stehen dem Vermieter aber bei Verzug des Mieters auch die Rechtsbehelfe nach Art. 107 OR zu (zit. Entscheid, E. 3b S. 127). Er kann unter bestimmten Voraussetzungen, insbesondere nach Abmahnung und Ansetzung einer angemessenen Frist, den Vertrag auflösen. Dabei ist nicht nötig, dass die Vertragsverletzung eine Fortsetzung des Vertrages unzumutbar macht.

Der Entscheid vom 27. Februar 1997 hat aber zur Folge, dass sich der Vermieter gegen einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache nur wehren kann, wenn für ihn damit die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wird (BEAT ROHRER, Kommentar zu BGE 123 III 124, in: MietRechtAktuell 1997 S. 113, S. 118). Bei einer Geschäftsmiete steht es dem Vermieter aber ohne weiteres frei, Vereinbarungen über eine Einschränkung der erlaubten Geschäftstätigkeit in den Mieträumen zu treffen. Solche Vertragsbestimmungen dienen dazu, die besondere Eigenheit oder den Charakter einer Liegenschaft zu definieren oder Konflikten mit der Nachbarschaft vorzubeugen. Sie sind zweifellos zulässig. Es gibt keinen Grund, die Vertragsfreiheit in diesem Bereich einzuschränken. Die erwähnte Rechtssprechung käme allerdings einer derartigen Einschränkung der Vertragsfreiheit gleich. Der Vermieter könnte sich gegen eine fortgesetzte Verletzung solcher vertraglicher Abmachungen nur wehren, wenn er nachweist, dass dies für ihn objektiv gesehen nicht mehr zumutbar ist. Es handelt sich damit um eine Einschränkung, die sich weder aus dem Wortlaut noch aus der Systematik des Gesetzes ableiten lässt. Das Bundesgericht hatte nie die Absicht, eine derartige Einschränkung vorzunehmen. Der Entscheid vom 27. Februar 1997 bezog sich nicht auf den Fall eines vertragswidrigen Gebrauchs. Er führt im vorliegenden Fall aus den dargelegten Gründen zu unerwünschten Folgen. Die Beklagte muss die Möglichkeit haben, den mit "bureaux" vereinbarten Verwendungszweck durchzusetzen, selbst wenn die Vertragsverletzung in diesem Punkt nicht dazu führt, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar wird.

Nach Art. 257f Abs. 3 OR ist die Kündigung erst nach erfolgter schriftlicher Mahnung des Vermieters sowie einer fortgesetzten Verletzung der vertraglichen Vereinbarungen über den Verwendungszweck des Mietobjektes gültig. Zudem muss die Kündigung den Formvorschriften von Art. 266I OR genügen und dem Mieter eine Auszugsfrist von 30 Tagen auf ein Monatsende hin einräumen. Diese Modalitäten sind angemessen und weichen nicht grundlegend von den allgemeinen Bestimmungen nach Art. 107 OR ab (vgl. CLAUDE RAMONI, Demeure du débiteur et contrats de droit suisse, Diss. Lausanne, Zürich 2002, N. 334-337 S. 157; vgl. auch WOLFGANG WIEGAND, Basler Kommentar, 3. Aufl., N. 10 zu Art. 109 OR). Die Beklagte hat diese Voraussetzungen offensichtlich erfüllt. Wie bereits ausgeführt, rechtfertigte sich zudem, auf die weitere Voraussetzung einer objektiven Unzumutbarkeit zu verzichten. Im Ergebnis erweist sich daher, dass der Entscheid des Kantonsgerichts bundesrechtsmässig ist. Dies führt zur Abweisung der Berufung.

Originaltext französisch