
mp 4/87 S. 100 ff.Bezirksgericht Münchwilen, 4.6.1987

Gültigkeit eines Kündigungstermins Ortsgebrauch Thurgau

Es ist nicht zulässig, nebst den ortsgebräuchlichen weitere Kündigungstermine zu vereinbaren. Im Kanton Thurgau gelten als ortsgebräuchliche Kündigungstermine für unmöblierte Wohnungen der 31. März, der 30. Juni und der 30. September.

Art. 267 Abs. 2 OR; Art. 12 Abs. 1 und Art. 5 BMM

Aus den Tatsachen:

Zwischen den Parteien ist streitig, ob nebst den ortsüblichen Kündigungsterminen ein weiterer auf Ende Dezember vereinbart sei. Es fragt sich, ob eine solche Vereinbarung überhaupt gültig wäre.

Aus den Erwägungen:

Der vorliegende Sachverhalt fällt daher unter Art. 12 Abs. 1 BMM. Danach sind bei Mieten auf unbestimmte Zeit die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine des Art. 267 Abs. 2 Ziff. 1 und 2 des Obligationenrechts zwingend. Diese dürfen vertraglich verlängert, aber nicht verkürzt werden.

Was die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine (Art. 267 Abs. 2 OR) anbelangt, sind die Mietobjekte in Ziff. 1 aufgezählt. Die Kündigungsfrist bei Mietobjekten dieser Art beträgt 3 Monate, also auch für die gegenständliche Wohnung. Im Gegensatz zum Termin, auf den gekündigt werden kann, verweist das Gesetz nicht auf den Ortsgebrauch, dies im Gegensatz zum Kündigungstermin. Hinsichtlich des Kündigungstermins verweist das Gesetz in erster Linie auf den Ortsgebrauch, welcher je nach der Landesgegend verschieden ist. So gelten im Kanton Thurgau als ortsübliche Kündigungstermine für unmöblierte Wohnungen: 31. März, 30. Juni und 30. September (RBOG 1976, Nr. 9).

Das hat zur Folge, dass vertragliche Abreden über den Kündigungstermin Kündigungsfristen stehen nicht zur Diskussion - ungültig sind. Selbst wenn die Parteien neben den drei ortsüblichen Kündigungsterminen einen weiteren vereinbart hätten, hätte der Mieter am 27. September 1986 nicht auf den 31. Dezember 1986 kündigen können, weil Art. 12 Abs. 1 BMM nur noch die ortsüblichen Ziele - 31. März, 30. Juli und 30. September - gelten lässt. Die Kündigung des Beklagten als Mieter ist damit erst auf den 31. März 1987 wirksam.

Das Gericht kann sich der vom Beklagten und von Gmür/Caviezel- Mietrecht-Mieterschutz, Seite 124, vertretenen Auffassung nicht anschliessen. Dort wird die Meinung vertreten, der erklärte Schutz des BMM lasse eher annehmen, dass sich Art. 12 Abs. 1 BMM nur gegen Kündigungen des Vermieters richte. Daher solle eine vertragliche Abrede gültig sein, die nur dem Mieter, nicht aber dem Vermieter eine Kündigung auf 2 Monate hin oder auf den 31. Dezember gestatte. Aufgrund der Aktenlage kann übrigens keinem Zweifel unterliegen, dass es an einer übereinstimmenden Willenserklärung der Parteien fehlt, wonach sie ausdrücklich vereinbart hätten, neben den drei ortsüblichen Kündigungsterminen gelte auch Ende Dezember und schon gar nicht einseitig zugunsten des Beklagten als Mieter. Es müssen zur Waffengleichheit die gleichen Kündigungsfristen und -termine für Mieter und Vermieter vereinbart werden. Das wäre indes in casu nicht der Fall.

(Der Entscheid wurde elektronisch erfasst)

Kommentar

Die Literatur ist der Meinung, dass zusätzliche Kündigungstermine zulässig sind. Der «Guide du locataire» (Lausanne, 1981, S. 189) spricht sich gestützt auf Art. 5 BMM zu Gunsten von zusätzlichen Kündigungsterminen lediglich für den Mieter aus, ebenso Mietrecht für die Praxis, 3. Auflage 1986, Basel, S. 163. Eine vom Ortsgebrauch abweichende zusätzliche Kündigungsmöglichkeit zu Gunsten des Mieters findet sich im ((Bail-7)tp) des Kantons Genf. Barbey (L'arrete federal instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Lausanne 1984, S. 129) vertritt die Meinung, dass Art. 12 BMM sich nicht auf die ortsüblichen Termine beziehe; beide Parteien sind damit frei, zusätzliche Termine zu vereinbaren (mit Verweisen in Anm. 410). Eine Bevorzugung des Mieters lehnt er ab (Anm. 411). Unbestritten ist aller Orten, dass eine auf einen unzulässigen Termin ausgesprochene Kündigung ihre Wirkung in der Regel auf den nächstzulässigen Termin entfaltet (Zürcher Kommentar 1977, Schmid, N. 25 zu Art. 267 OR und die genannten Autoren).