
mp 4/88 S. 162 ff.Obergericht LU, 16.2.1987

Ortsüblicher Kündigungstermin Luzern jedes Monatsende ausser Dezember.

Im Kanton Luzern dürfte jedes Monatsende ausser Dezember als ortsüblicher Kündigungstermin gelten. Vorgehen zur Überprüfung.

Art. 267 Abs. 2 Ziff. 1 OR; Art. 12 Abs. 1 BMM

Aus den Erwägungen

5. Eine im Befehlsverfahren verlangte Ausweisung ist zu bewilligen, wenn die Verhältnisse klar sind und der zur Begründung vorgelegte Rechtstitel durch Einwendungen des Gesuchsgegners nicht entkräftet wird (348 Abs. 1 lift. 1 ZPO; Max. IX Nr. 689). Dabei hat der Richter von Amtes wegen zu prüfen, ob die ihm unterbreiteten tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse liquid sind (Max. XI Nr. 142). Die vom Rekurrenten gemieteten Objekte liegen in der Gemeinde Dierikon, die unbestrittenmassen im Schutzbereich des Bundesbeschlusses über Missbräuche im Mietwesen (BMM) liegt. Die zwingenden Bestimmungen dieses Bundesbeschlusses sind von Amtes wegen zu beachten. Bei Mieten auf unbestimmte Zeit, wie das vorliegend der Fall ist, sind nach Art. 12 BMM die gesetzlichen Kündigungsfristen und -termine des Art. 267 Abs. 2 lift. 1 und 2 OR zwingend. Demnach können die beiden Mietverträge der Parteien nur auf das nächste ortsübliche Ziel, oder in Ermangelung eines bestimmten Ortsgebrauchs, je auf Ende einer halbjährlichen Mietsdauer, in beiden Fällen mit einer vorausgehenden dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden. Der Ortsgebrauch ist von Amtes wegen festzustellen und auch anzuwenden; er ist je nach Landesgegend verschieden (Schmid, Komm., Teilband V 2 b, N 34 zu Art. 267 OR). Die kantonale Schlichtungsstelle für Mietverhältnisse Luzern hat sich in ihrem schriftlichen Bericht vom 29. Oktober 1986 zur Pressekonferenz anlässlich der Herausgabe des neuen "Luzerner Mietvertrages" mit der Anwendung des Ortsgebrauchs im Kanton Luzern befasst; sie führt aus:

"Als ortsübliche Kündigungstermine gelten neu der 31. März, 30. Juni oder 30. September eines Kalenderjahres, mit einer gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfrist für unmöblierte Wohnung von mindestens drei Monaten. Diese Neuregelung soll zu einer einheitlichen Praxis in der ganzen Zentralschweiz führen.

Eine solche Massnahme drängte sich auf, da in den meisten Gemeinden des Kantons Luzern kein ortsüblicher Termin mehr feststellbar war. Dies, weil seit Jahren eine Vielzahl von Formular-Mietverträgen benützt wird, die verschiedene Kündigungstermine enthalten, und die Gerichtspraxis im Kanton Luzern die Auffassung vertritt, dass heute deshalb nicht mehr von einem bestimmten Ortsgebrauch gesprochen werden könne. Durch die getroffene paritätische Abmachung soll ein neuer Ortsgebrauch eingeführt werden".

Unter Hinweis auf seine umfangreichen Erhebungen in der Gemeinde Dierikon äusserte sich der Amtsgerichtspräsident 111 von Luzern-Land in seinem Bericht vom 23./26. Januar 1987 bezüglich eines ortsüblichen Kündigungstermins in dieser Gemeinde wie folgt:

"im Zusammenhang mit Ihrer Aufgabe habe ich nun Erhebungen bezüglich der Gemeinde Dierikon getätigt (vgl. Beilagen). Aus diesen ist ersichtlich, dass mehr als die Hälfte aller Mietverträge dieser Gemeinde die genannten Kündigungsziele (Ende jeden Monats, mit Ausnahme Dezember) kennen und dass sich entsprechend, gemäss Mutationslisten der Gemeinde, die Wohnungswechsel über alle Monate des Jahres verteilen".

Auf diese Auskunft ist abzustellen. Die Einholung dieses Berichtes erfolgte im Rahmen der von Amtes wegen vorzunehmenden Abklärung. Schriftliche Auskünfte oder Berichte von Amtsstellen, sogenannte Amtsberichte, sind im luzernischen Zivilprozessrecht zulässig (LGVE 1982 I Nr. 56 und Max. X Nr. 665). Mit dem Amtsge-

richtspräsidenten kann aufgrund dieser Umstände gefordert werden, dass in der Gemeinde Dierikon jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember, als ortsübliches Kündigungsziel gilt. Für die Annahme der Ortsüblichkeit ist nach der Gerichtspraxis lediglich erforderlich, dass auf die fraglichen Termine eine erhebliche Zahl von Umzügen erfolgt, wobei sich keine deutlichen Spitzen für bestimmte Daten herauskristallisieren dürfen, ansonst nur diese als ortsüblich gelten (ZR 1963 Nr. 36; 1969 Nr. 79). Die am 23. Juli 1986 unter Einhaltung der vertraglich festgelegten viermonatigen Kündigungsfrist ausgesprochene Kündigung bezog sich demzufolge auf das nächste ortsübliche Ziel. Die Kündigung der Klägerin erweist sich demzufolge als frist- und termingerecht im Sinne von Art. 12 BMM und Art. 267 Abs. 2 Ziff. 1 OR. Die Vorinstanz hat daher dem Ausweisungsgesuch zu Recht entsprochen, so dass der Rekurs abzuweisen ist.

*(Publ. in LGVE 1987 S. 46/47;
der Entscheid wurde elektronisch erfasst)*

Weitere ortsübliche Kündigungstermine finden sich in Mietrecht für die Praxis, Gmür/Prerost/Trümpy, 3.Aufl. S. 164 sowie in mp 87 S. 67 (TI) mp 87 S. 100 (TG) und mp 88 S. 43 (GE)