

94/95 8 Art. 257d OR Ausweisung aus Mietobjekt und Anfechtung Kündigung. Die für die Ausweisung zuständige Behörde entscheidet auch über die Wirkung der Kündigung, wenn der Vermieter wegen Zahlungsrückstand des Mieters gekündigt hat. Art. 257d OR verlangt ein zweistufiges Vorgehen des Vermieters. Die Mietausweisung kann nicht auf den Kündigungstermin, sondern nur auf einen späteren Zeitpunkt hin angebeht werden.

Landgerichtspräsidium Uri, 4. November 1994

Aus den Erwägungen:

1. Ficht der Mieter eine ausserordentliche Kündigung an, und ist ein Ausweisungsverfahren hängig, so entscheidet die für die Ausweisung zuständige Behörde auch über die Wirkung der Kündigung wenn der Vermieter wegen Zahlungsrückstand des Mieters gekündigt hat (Art. 274g OR). Diese Bestimmung enthält eine von Bundesrechts wegen zwingend vorgeschriebene sachliche Zuständigkeitsordnung: die Grundsätzliche Kompetenz der Kantone zur Bezeichnung der zuständigen Behörden und zur Ausgestaltung des Verfahrens im Sinne von Art. 274 OR wird mit dieser als Regelung einer sachlichen Zuständigkeit zwingenden Norm eingeschränkt.

Das Eventualbegehren der Gesuchstellerin, es sei das Mietverhältnis bis mindestens 31. Dezember 1997 zu erstrecken, hat die Schlichtungsbehörde zu beurteilen (Art. 273 OR). Immerhin ist begleitend zu bemerken, bei Kündigungen infolge Zahlungsrückstand des Mieters ist die Erstreckung ausgeschlossen (Art. 272a OR).

Das Verfahren hat sich im ordentlichen Rahmen abgewickelt. Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs der Gesuchsgegnerin kann nicht gesprochen werden.

2. Ist der Mieter nach der Übernahme der Mietsache mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde; diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d OR). Der Wortlaut dieser Regel ist eindeutig. Aus der Formulierung, der Vermieter könne eine Zahlungsfrist setzen und dem Mieter androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde, ergibt sich klar die Vorstellung des Gesetzgebers von einem zweistufigen Vorgehen des Vermieters. Nach dieser Vorstellung hat der Vermieter in einem ersten Schritt den Mieter zur fristgemässen Zahlung des Mietzinses aufzufordern, und zwar mit dem Hinweis darauf, dass er, falls die Zahlung ausbleibt, die Kündigung aussprechen werde. Nachdem der Vermieter den Ablauf der Frist abgewartet hat, steht ihm dann die Möglichkeit zu, in einem zweiten Schritt das Mietverhältnis durch ausserordentliche Kündigung zu beenden. In die gleiche Richtung deutet im übrigen Wortlaut von Art. 266n OR, denn dort ist von der Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung die Rede.

Gemäss ständiger Rechtsprechung ist eine Gesetzesbestimmung in erster Linie nach ihrem Wortlaut auszulegen. An einen klaren und unzweideutigen Gesetzeswortlaut ist die rechtsanwendende Behörde grundsätzlich gebunden. Eine Auslegung entgegen dem Wortlaut kann sich zwar in Einzelfällen aufdrängen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die allgemeinen Auslegungsregeln zum Ergebnis führen, der Wortlauf der Norm gebe ihren wahren Sinn nicht richtig wieder. Das Bundesgericht hat in einem neueren Entscheid zum Ausdruck gebracht, dass sich aufgrund der darin erörterten Auslegungselemente nicht aufdränge, Art. 257d OR entgegen seinem klaren Wortlauf auszulegen. Sodann bezweckte der Gesetzgeber mit dieser Bestimmung einen verbesserten Schutz des Mieters im Falle des Zahlungsverzuges. Von Bedeutung ist ferner, dass es ein wesentliches Anliegen des Gesetzgebers war, die alte Regelung, nach der die Rechtsfolge der Auflösung des Mietverhältnisses von selbst, d.h. ohne weitere Willenserklärung des Vermieters eintritt, in Anlehnung an Art. 107 OR differenzierter zu gestalten. Der Vermieter solle nach revidiertem Gesetz auch dann, wenn die Miete nicht fristgemäss bezahlt hatte, immer noch die Wahl haben, entweder den Vertrag trotzdem aufrecht zu erhalten oder ihn zu kündigen. Nach altem Mietrecht stand ihm dieses - dem Mieter tendenziell günstige - Wahlrecht nicht zu, denn er musste bereits bei der Fristansetzung mitteilen, dass der Vertrag bei Nichtbezahlung innert der Frist aufgelöst werde, wie in der Botschaft des Bundesrates besonders hervorgehoben wird. Das Wahlrecht kann der Vermieter aber erst dann bewusst und sinnvoll ausüben, wenn er sicher weiss, dass der Mieter den ausstehenden Mietzins nicht bezahlt hat. Schliesslich soll die Kündigungserklärung klare Verhältnisse schaffen; das stimmt mit einem in der Lehre anerkannten Grundsatz überein (BGE 119 II 150 ff.). Art. 257d OR gehört zu der Kategorie der Normen, bei denen der Ge-

setzgeber eine definitive Interessenabwägung vorgenommen hat. Sie räumen zwar der einen Partei ein Recht ein, legen aber auch zum Schutz der anderen die genauen Voraussetzungen und Grenzen der Ausübung dieses Rechts fest. Entsprechend ist die Norm absolut zwingend (SVIT-Kommentar Mietrecht, Zürich 1991, N 5 zu Art. 257d OR). Die Gesuchsgegner haben der Gesuchstellerin am 8. Juni 1994 zur Entrichtung des Mietzinses für Juni 1994 Frist bis 8. Juli 1994 - dieser Fristablauf ergibt sich daraus, dass der Vertreter der Mieterschaft die Zuschrift gemäss Rückschein am 8. Juni 1994 in Empfang genommen hat - gesetzt, unter der Androhung, dass sie sich bei unbenütztem Ablauf der Frist vorbehalten, das Mietverhältnis zu kündigen. Nachdem die Mieterin bis zu diesem Termin den Mietzins nicht bezahlt hatte, haben die Vermieter am 15. Juli 1994 das Mietverhältnis auf 31. August 1994 aufgelöst. Damit sind die Voraussetzungen, die gemäss Art. 257d OR an die ausserordentliche Kündigung geknüpft werden, erfüllt. Daran vermag auch die Bezahlung des Mietzinses durch die Gesuchstellerin am 11. Juli 1994 nichts zu ändern. Weil das Gesetz, wie erwähnt, zwingender Natur ist, bleibt kein Raum für die Berücksichtigung dieser verspäteten Zahlung. Zudem hatte die Gesuchstellerin den Mietzins gemäss Verabredung der Parteien zum voraus auf den ersten des Verfallmonates zu entrichten. Diese Pflicht hat sie mehrere Male verletzt; es sind mithin eindeutig Vertragsverletzungen gegeben. Nach dem Ausgeführten entfaltet die erwähnte Kündigung, welche die Beendigung des Mietverhältnisses bewirkt, Rechtswirkungen.

4. Eine gültige Kündigung bewirkt die Beendigung des Mietverhältnisses. Der Mieter ist auf den Kündigungstermin hin zur Rückgabe des Mietobjektes verpflichtet (Art. 267 OR). Verweigert er die Rückgabe, so muss der Anspruch durchgesetzt werden, wobei sich bei unbeweglichen Mietsachen die Durchsetzung des Rückgabeanspruches durch Ausweisung des Mieters vollzieht (SVIT-Kommentar Mietrecht, Zürich 1991, N 41 zu Art. 257d OR). Daraus ergibt sich, dass die Mietausweisung nicht, wie dies die Gesuchsteller getan haben, auf den Kündigungstermin, sondern nur auf einen späteren Zeitpunkt hin angebeht werden kann. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die Gesuchsgegnerin die Gültigkeit der Kündigung angefochten hat. Denn das Recht zur Anfechtung der Kündigung ist gesetzlich gewährleistet. Wer davon Gebrauch macht, darf nicht schlechter gestellt werden als jemand, der darauf verzichtet.