

Art. 253a OR, Art. 259d OR. Zahlungsverzugskündigung, mehrere Mietobjekte.

Zahlungsverzugskündigung bezüglich aller Objekte mehrerer formell separater Mietverträge über Wohnung und Parkplätze mit funktionellem Zusammenhang, aber unterschiedlichen Daten und Kündigungsbestimmungen, wobei der Zahlungsrückstand lediglich die Parkplatzmiete betraf.

Aus den Erwägungen:

1. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist oder sind Zahlungsverzugskündigungen im Sinne von Art. 257d OR. Als zentrale Frage ist strittig, ob die vertragliche Beziehung der Parteien als einheitliches, sowohl die Wohnung samt Kellerabteil als auch die beiden Parkplätze umfassendes Mietvertragsverhältnis mit einem einheitlichen Schicksal zu qualifizieren ist oder nicht. Die Vorinstanz verneinte ein einheitliches Vertragsverhältnis und ging mangels eines behaupteten Zahlungsausstands bezüglich der Wohnung von der Nichtigkeit der diesbezüglichen Kündigung aus. Die Klägerin qualifiziert die Beziehung dagegen als einheitliches Mietverhältnis mit einem teilweisen Zahlungsausstand.

2. a) Die Klägerin hielt mit ihrem Vorgehen die Fristen und Formen gemäss Art. 257d OR ein. Als einzige Voraussetzung von Art. 257d OR ist diejenige des Zahlungsverzugs strittig. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, bestätigte die Klägerin in der erstinstanzlichen Verhandlung tatsächlich, dass lediglich die Miete für die Parkplätze ausstehe. Dass dem so ist, wird auch durch die Höhe des gesamten Mietzinsausstands untermauert. Die Klägerin mahnte die Beklagte wegen des dem Mietzins für die beiden Parkplätze entsprechenden monatlichen Fehl Betrags von Fr. 100.00. Die Vorinstanz ging damit zu Recht vom Fehlen eines Zahlungsausstands bezüglich Wohnung aus. Eine Kündigung, welche zwar die Formerfordernisse erfüllt, bei der aber eine gesetzliche oder vertragliche Kündi-

gungsvoraussetzung fehlt, ist unwirksam, was mit Blick auf die Rechtsfolge eine Form der Nichtigkeit darstellt (LACHAT ET AL., Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage 2009, S. 599 f.). Da eine derartige Kündigung das Mietverhältnis nicht beendet, besteht auch keine Pflicht der Beklagten zur Rückgabe des Mietobjekts gemäss Art. 267 OR. Die Abweisung des Ausweisungsbefehls bezüglich Wohnung durch die Vorinstanz wäre demzufolge nicht zu beanstanden.

b) Ändern würde dies nur das Vorliegen eines einheitlichen Mietverhältnisses, weil diesfalls Wohnung und Parkplätze nicht isoliert gekündigt werden könnten. Die Kündigung von Teilen eines, ein einheitliches Ganzes bildenden Mietverhältnisses ist nämlich nicht zulässig. Ob von einem einheitlichen Mietverhältnis auszugehen ist, bestimmt sich primär nach dem Willen der Vertragsparteien (SVIT-KOMMENTAR, 3. Auflage 2008, Vorbemerkungen zu Art. 266-266o N 11). Der Inhalt eines Vertrags wird durch Auslegung ermittelt und bestimmt sich in erster Linie aufgrund von subjektiver (empirischer) Auslegung nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind im Rahmen der objektiven (normativen) Auslegung zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BASLER KOMMENTAR, 4. Auflage, Obligationenrecht I, Art. 18 N 9 ff. und 41 f.; BGER 5A_122/2008; BGER 4A_215/2007; BGE 133 III 406; BGE 115 II 484). Ausgangspunkt beim Streit um die Bedeutung vertraglicher Vereinbarungen bildet dabei stets der Wortlaut des Vertragstexts (BGER 5A_122/2008; BASLER KOMMENTAR, a.a.O., Art. 18 N 10). Dieser hat insofern Vorrang vor weiteren Auslegungsmitteln, als er sich nicht aufgrund anderer Vertragsbedingungen, dem von den Parteien verfolgten Zweck oder weiterer Umstände als nur scheinbar klar herausstellt. Den wahren Sinn einer Vertragsklausel erschliesst zudem erst der Gesamtzusammenhang, in dem sie steht. Schliesslich können die Begleitumstände des Vertragsabschlusses oder die Interessenlage der Parteien in jenem Zeitpunkt ergänzend berücksichtigt werden (BGER 5A_122/2008; BGE 131 III 377).

Zumindest vor BGE 125 III 231 wurde in der Literatur teilweise die Meinung vertreten, ein einheitliches Mietverhältnis könne auch aus Art. 253a OR hergeleitet werden. Diese Ansicht wird allerdings bereits durch den Wortlaut der Bestimmung widerlegt. Art. 253a Abs. 1 OR dehnt die Geltung "der Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen" auf diejenigen Sachen aus, welche der Vermieter dem Mieter zusammen mit diesen Räumen zum Gebrauch überlässt. Demnach verlangt Art. 253a Abs. 1 OR nach seinem Wortlaut lediglich die Beachtung von Bestimmungen und greift nicht derart in die Freiheit und den Willen der Parteien ein, dass von Gesetzes wegen ein einheitliches Verhältnis entstünde, wo die Parteien durch den Abschluss von zwei oder mehr Verträgen gerade kein einheitliches Mietobjekt und demnach auch kein einheitliches Mietverhältnis wollten. Die Antwort auf die Frage, ob in einem konkreten Fall ein einheitliches - d.h. Haupt- und Nebensache untrennbar verbindendes Mietverhältnis - vorliege oder nicht, kann damit nicht über Art. 253a Abs. 1 OR sondern einzig über die Art. 1 OR und Art. 18 OR beantwortet werden (vgl. dazu SVIT-KOMMENTAR, 3. Auflage 2008, Vorbemerkungen zu Art. 266-266o N 11 und die Besprechung von BGE 125 III 231 in AJP 2000 S. 220). Die Auseinandersetzung mit BGE 125 III 231 führt zu demselben Ergebnis. Obwohl der Entscheid nicht in jeder Hinsicht leicht verständlich ist, verwirft das Bundesgericht - zumindest für den von ihm beurteilten Fall und analoge Fälle (formell) separater Verträge - immerhin die von einem aus Art. 253a OR abgeleiteten einheitlichen Mietverhältnis ausgehende Literaturmeinung (BGE 125 III 236 f.).

Demnach können die Parteien eines Mietvertrags bei einem Verhältnis, das mehrere Teilobjekte zum Gegenstand hat, ungeachtet eines allfälligen funktionellen Zusammenhangs vereinbaren, dass die Teilobjekte getrennt kündbar sind. Einer solchen Abrede steht auch Art. 253a OR nicht entgegen, der lediglich den Geltungsbereich der Bestimmungen über die Wohn- und Geschäftsräume bezüglich mitvermieteten Sachen regelt. Vorliegend fehlt in den Verträgen eine ausdrückliche Klausel über die Kündbarkeit der jeweiligen Objekte. Allerdings vereinbarten die Parteien zu drei verschiedenen Zeitpunkten die Gebrauchsüberlassung von drei Objekten in drei separaten Vertragsurkunden. Die einzelnen Vertragsdokumente regeln die Miete der jeweiligen Objekte vollständig und verweisen insbe-

sondere nicht für einzelne Punkte auf einen der anderen Verträge. Die Klägerin selber kündigte denn auch jedes Objekt mittels eigenem amtlichem Formular. Ohne diese Elemente einzeln in jedem Fall als solche gegen ein einheitliches Vertragsverhältnis auffassen zu wollen, kann aufgrund dieser Umstände die Vereinbarung getrennter Kündbarkeit der Verträge angenommen werden. Entgegen der Ansicht der Klägerin ändert daran auch die Anpassung der Kündigungsfrist der Parkplätze an diejenige der Wohnung nichts. Immerhin schreiben auch diverse Mustermietverträge - offenbar auch derjenige des Zürcher Hauseigentümergebietes - für die Kündigung von Garagen, Autoein- und Abstellplätze die Kündigungsmodalitäten betreffend Wohn- und Geschäftsräume vor (vgl. dazu DER ZÜRCHER HAUSEIGENTÜMER, 9/2010 S. 615). Zudem sind die Kündigungsbestimmungen der Verträge nicht vollkommen deckungsgleich. Anders als bezüglich Wohnung sehen die Verträge betreffend Parkplätze den zusätzlichen Kündigungstermin Ende Juni vor, was flexiblere Kündbarkeit bedeutet. Die Klägerin will zudem diejenigen Auslegungskriterien berücksichtigt haben, welche im Rahmen der Prüfung einer mitvermieteten Sache im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR relevant sind. Die erwähnte Bestimmung bilde eine gesetzliche Auslegungsregel für den Fall einer fehlenden Parteivereinbarung bei gegenseitiger Abhängigkeit mehrerer vermieteter Sachen. Die klägerische Charakterisierung von Art. 253a Abs. 1 OR als Auslegungsregel zur Prüfung des Vorliegens eines einheitlichen Mietverhältnisses kann jedoch, wie bereits erwähnt, nicht geteilt werden. Die unter dem Titel des funktionellen Zusammenhangs gemäss Art. 253a Abs. 1 OR zu prüfenden Elemente sind dennoch auch im Rahmen von Art. 1 OR und Art. 18 OR - als Begleitumstände des Vertragsabschlusses bzw. Interessenlage der Parteien in jenem Zeitpunkt - zu berücksichtigen. Die Parkplätze befinden sich unmittelbar gegenüber der Liegenschaft mit der beklagten Wohnung. Die Beklagte dürfte demnach die Parkplätze im Hinblick auf ihren Wohnort gemietet haben. Dieser funktionelle Zusammenhang führt in der vorliegenden Konstellation jedoch nicht zur Annahme eines einheitlichen Mietverhältnisses. Immerhin ist umgekehrt nicht undenkbar, dass beide Parteien an der - gemeinsamen oder einzelnen - separaten Kündigung der Parkplätze interessiert waren. Da die Beklagte die Wohnung deutlich vor den Parkplätzen mietete, war deren ursprüngliches Fehlen für den

Vertragswillen der Beklagten betreffend Wohnung offenbar nicht ausschlaggebend.

3. Zusammenfassend ist aus diesen Gründen mit der Vorinstanz nicht vom Vorliegen eines einheitlichen Mietverhältnisses auszugehen. Es bleibt damit bei der unwirksamen Kündigung der Wohnung mangels Zahlungsausstands. Entsprechend ist der Rekurs abzuweisen und die vorinstanzliche Verfügung zu bestätigen.

Obergericht, II. Zivilkammer
Urteil vom 7. Oktober 2010
NL100149

Der Entscheid wurde vom Bundesgericht in BGE 137 III 123 bestätigt.