

## 50 - **Miete; Kündigungsschutz (Art. 271 f. OR).**

- **Gegen Treu und Glauben verstossende Kündigung; Begriff (Art. 271 Abs. 1 OR; Art. 2 ZGB) (Erw. 2).**
- **Begründung der Kündigung (Art. 271 Abs. 2 OR). Der Kündigende ist grundsätzlich an die gegebene Begründung gebunden und kann keine neuen Kündigungsgründe nachschieben (Erw. 3).**
- **Kündigung während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- und Gerichtsverfahrens (Art. 271 a Abs. 1 lit. d OR). Vorausgesetzt ist nicht ein direkt mietvertragliche Ansprüche betreffendes Gerichtsverfahren, sondern nur ein mit dem Mietverhältnis zusammenhängendes Verfahren (Prozess um ein mit dem Mietvertrag verbundenes Kaufsrecht am Mietobjekt) (Erw. 4).**

*Aus den Erwägungen:*

2. Eine Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Diese Bestimmung ist im Zusammenhang mit Art. 2 ZGB zu sehen. Rechtsprechung und Lehre haben sich bislang kaum darum gekümmert, ob der von Art. 271 Abs. 1 OR vermittelte Schutz mehr in den Bereich von Treu und Glauben (Art. 2 Abs. 1 ZGB) oder in den Bereich des Rechtsmissbrauchsverbots (Art. 2 Abs. 2 ZGB) fällt. Das praktische Interesse an einer genauen Unterscheidung ist indessen nicht sehr gross, zumal es sich in beiden Fällen um unbestimmte Rechtsbegriffe handelt, welche dieselben Rechtsfolgen nach sich ziehen. Typische Rechtsmissbrauchsfälle - fehlendes Interesse an der Rechtsausübung, zweckwidrige Benützung einer rechtlichen Einrichtung, krasse Ungleichheit der auf dem Spiele stehenden Interessen, schonungsloser Rechtsgebrauch, widersprüchliches Verhalten - rechtfertigen ohne weiteres die Aufhebung der Kündigung, denn für eine solche Aufhebung ist nicht erforderlich, dass der Missbrauch als - im Sinne von Art. 2 Abs. 2 ZGB - geradezu «offenbar» erscheinen muss. Eine Kündigung ist aber auch dann aufzuheben, wenn sie sich nicht mit den Regeln von Treu und Glauben vereinbaren lässt, welche das durch den Vertragsabschluss begründete Vertrauensverhältnis beherrschen (BGE 120 II 108)...

3. Gemäss Art. 271 Abs. 2 OR muss eine Kündigung auf Verlangen begründet werden. Nach Ansicht des Kantonsgerichtspräsidiums ist der Kündigende - besondere Umstände vorbehalten - an die einmal abgegebene Begründung gebunden. Dürfte der Kündigende beliebige Gründe nachschieben, käme der erwähnten gesetzlichen Bestimmung keine selbständige Bedeutung zu; insbesondere machte auch die blosser Beachtung der Begrün-

dungspflicht im Rahmen der Kosten- und Entschädigungsfolge wenig Sinn, zumal der Kündigende schon vor Einfügung dieser Pflicht in das Obligationenrecht bei falscher oder unzureichender Begründung entsprechend belastet werden konnte (Art. 122 ZPO und entsprechende Bestimmungen in den übrigen Zivilprozessgesetzen). Umstände, welche das Nachschieben neuer Kündigungsgründe rechtfertigen, liegen etwa dann vor, wenn der Kündigende ein berechtigtes Interesse daran hatte, den eigentlichen Kündigungsgrund nicht oder nur rudimentär bekannt zu geben - der Vermieter nennt beispielsweise zunächst den für den Mieter ehrenrührigen Kündigungsgrund nicht -, oder wenn das Beharren des Gekündigten auf den vom Kündigenden angegebenen Gründen rechtsmissbräuchlich erscheint. Letzteres ist beispielsweise dann der Fall, wenn sich im Laufe des Anfechtungsverfahrens neue Tatsachen ergeben, welche der Gekündigte - nicht aber der Kündigende - im Zeitpunkt der Kündigung gekannt hat (wohl ähnlich Lachat/Stoll, Das neue Mietrecht für die Praxis, Zürich 1991, 30.2.2; SVIT-Kommentar Mietrecht, Zürich 1991, Art. 271 N 25)... .

4. Die vorliegende Kündigung ist schliesslich auch in Anwendung von Art. 271a Abs. 1 lit. d OR - Kündigung während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens - aufzuheben: Aus der gesamten Vertragsgestaltung ergibt sich, dass der Mietvertrag und das vor einem Schiedsgericht streitanhängige Kaufrecht am Mietobjekt Gegenstand einer «Vertragsverbindung» - der eine Vertrag bildet den entscheidenden Beweggrund für den anderen Vertrag (vgl. Kramer, Berner Kommentar, Bd. VI/ 1 /2/Ia, Art. 19 - 20 N 64) - bilden. Art. 271 a Abs. 1 lit. d OR setzt nun aber nicht ein direkt auf mietvertragliche Ansprüche zurückzuführendes Gerichts- oder Schlichtungsverfahren voraus, sondern nur ein Verfahren, das mit dem Mietverhältnis zusammenhängt. Ein solcher Zusammenhang ist vorliegend - da Mietvertrag und Kaufrecht eine Vertragsverbindung bilden - ohne weiteres gegeben.

PF 17/94

Entscheid vom 2. Dezember 1994

**51 -** **Miete, Überprüfung der Kündigungsanfechtung durch den Ausweisungsrichter; Rechtsmittel (Art. 274g OR; Art. 146 Ziff. 3, Art. 152 ZPO). Die Anfechtung der Kündigung folgt hinsichtlich Zuständigkeit und Verfahren der Ausweisung, so dass sowohl bezüglich der Ausweisung als auch der Kündigungsanfechtung nur die Beschwerde an den Bezirksgerichtspräsidenten als einziges kantonales Rechtsmittel gegeben ist.**