

# Der Bundesgerichtsentscheid des Monats

## Wenn Vermieter aus Rache kündigen

**Im Mietrecht besteht für Ihren Vermieter grundsätzlich Kündigungsfreiheit (OR 266a). Die Kündigung ist jedoch anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (OR 271 I) und deshalb missbräuchlich ist (ZGB 2 II). Gegen diesen Grundsatz verstösst insbesondere die Rachekündigung. Sie erfüllt selbst einen Straftatbestand (StGB 325<sup>bis</sup>).**

**Ihr Vermieter kann Sie also nicht dafür bestrafen, dass Sie die Ihnen aus dem Mietverhältnis zustehenden Rechte geltend gemacht haben oder machen wollen. Ob eine Kündigung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt des Kündigungsausspruchs und muss im Einzelfall ergründet werden. Folgendes Beispiel aus der Mietrechtspraxis soll dieses nicht seltene Phänomen illustrieren.**

BGer 4A\_474/2016 – Sachverhalt und Einwände der Parteien

2012 wurde eine Vermieterin in einem Zeitungsartikel als Spekulantin bezeichnet, die langjährigen Mietern achtlos kündige, um auf diese Weise die Mietzinseinnahmen erheblich zu steigern. Die Vermieterin erhob Klage gegen den Autor dieses Artikels, den Chefredaktor und den Inhaber der Zeitung. Die Klage wurde in erster Instanz und auch in zweiter Instanz gutgeheissen.

Im September 2014 kündigte die gleiche Vermieterin das Mietverhältnis von B ordentlich per Ende Dezember 2014. Als Begründung gab sie an, das Vertrauensverhältnis zu B sei zerstört. B war Mitglied einer Mietervereinigung, die den Zweck hatte, die Interessen der Mieter dieser Liegenschaft wahrzunehmen.

Die Mieterin focht die Kündigung an und klagte beim Mietgericht auf Aufhebung der Kündigung. Die Vermieterin machte im Verfahren deutlich, das Vertrauensverhältnis zur Mieterin B. sei gebrochen, als sie entdecken musste, dass diese Mieterin die Informationsquelle der Journalisten gewesen sei.

Die Vermieterin legt einen Brief vor, indem die Mieterin dem Journalisten mitteilt, die Mietervereinigung habe beschlossen, ihm die verlangten Unterlagen nun herauszugeben. Auch reichte die Vermieterin ein Protokoll über die Gründung der Mietervereinigung ein, in dem alle Namen bis auf den der Mieterin eingeschwärzt waren. Dies soll die besondere Rolle beweisen, die die Mieterin gespielt habe.

Die Mieterin bestritt eine persönliche Beziehung mit der Vermieterin. Auch habe der Journalist ganz andere Quellen gehabt. Drei seiner Berufskollegen wohnten nämlich im Haus, was auch die Vermieterin nicht bestritt.

## Erwägungen der Gerichte

Nach Auffassung des kantonalen Gerichts bewies das Dokument mit den Unterlagen und dessen Zustellung im Namen der Vereinigung zwar, dass der Journalist vor dem erstinstanzlichen Urteil mit der Mietvereinigung Kontakt aufgenommen hatte. Eine aktive Rolle der Mieterin bei der Veröffentlichung des Zeitungsartikels im Jahre 2012 wurde damit aber nicht belegt. Die Vermieterin legte auch nicht dar, in welcher Weise die Feststellungen im Protokoll willkürlich sein sollten. Jedenfalls ist eine Einschwärzung aller Namen bis auf diejenigen der Mieterin kein Indiz dafür, dass sie eine aktive Rolle bei der Publikation und im späteren Rechtsverfahren gespielt habe.

Zur Feststellung eines Vertrauensverhältnisses, welches die Vermieterin geltend machte, setzt das Gericht eine Beziehung voraus, die enger ist als das vertragliche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Dieser Beweis konnte nicht erbracht werden.

Das Mietgericht erklärt die Kündigung durch die Vermieterin am 26. Oktober 2015 für ungültig. Das kantonale Gericht bestätigt diesen Entscheid mit Urteil vom 24. Juni 2016. Die Vermieterin gelangte ans Bundesgericht, welches feststellt, dass das kantonale Gericht frei von Willkür erwog, dass sich die Kündigung auf eine Begründung stützt, welche unbewiesen blieb und nur ein Vorwand war.

*«[...] der Kündigende hat [...] redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen, die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen [...] und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen. Eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung kann ein Indiz dafür sein, dass ein schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht; Treuwidrigkeit wird deshalb angenommen, wenn der angegebene Kündigungsgrund vorgeschoben ist und der wahre Grund nicht feststellbar ist [...].» (E. 2.2.1.)*

Das kantonale Gericht durfte deshalb ableiten, dass die Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst.

Wir von [RECHT und RAT](#) stehen Ihnen bei Fragen gerne zur Verfügung.

