

Kommentar zu: Entscheid [4A_89/2009](#) - Vertragsrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: I. zivilrechtliche Abteilung

[De](#) • [Fr](#) • [It](#)

Mietrecht: Keine Umwandlung von ungültigen vorzeitigen Kündigungen in gültige ordentliche Kündigungen

Autor: **Marianne Schaub-Hristic**

Redaktor: **François Bohnet**

SCHAUB ETTER HOCHL
RECHTSANWÄLTE

 séminaire sur le droit du bail **uni**

Über eine bisher in der Lehre umstrittene Frage wurde nun höchstrichterlich entschieden: Eine ungültige vorzeitige Kündigung kann nicht in eine wirksame ordentliche Kündigung umgewandelt werden.

Zusammenfassung

[Rz 1] Y schloss mit Datum vom 1. Mai 1999 mit A einen bis 30. April 2002 befristeten Mietvertrag über einen Lagerraum, der nach Ablauf der befristeten Dauer Jahr für Jahr verlängert werden konnte. Die Liegenschaft wurde am 2. Juli 2006 von A an X verkauft, welcher am 20. Juli 2006 den Mietvertrag mit Y per 31. Januar 2007 auflöste. Im dem Kündigungsformular beigelegten Schreiben erläuterte der neue Eigentümer, dass er den Lagerraum selber nutzen wolle und auch Hand für eine teilweise Übernahme der Räumlichkeiten sehe.

[Rz 2] Der Mieter wandte sich am 4. August 2006 an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen und beantrage die Ungültigerklärung der Kündigung, eventualiter eine Erstreckung des Mietverhältnisses um sechs Jahre. Die Schlichtungsbehörde beschloss, dass die ausgesprochene Kündigung gültig sei und erstreckte das Mietverhältnis bis 31. Januar 2010.

[Rz 3] Der Vermieter focht die Erstreckung am Mietgericht an und führte unter Berufung auf Art. 261 OR aus, der geltend gemachte Eigenbedarf sei dringend. Der Mieter machte im Gegensatz dazu geltend, die Kündigung sei ungültig, da sie nicht auf einen ordentlichen Termin erfolgt sei und bestritt im weiteren den dringenden Eigenbedarf des Vermieters. Am 18. Juni 2008 entschied das Mietgericht auf Ungültigkeit der Kündigung. Dabei hielt es fest, dass keine Dringlichkeit des Eigenbedarfs (im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR) habe dargelegt werden können und die ungültige vorzeitige Kündigung nicht in eine gültige ordentliche Kündigung umgewandelt werden könne.

[Rz 4] Das Appellationsgericht des Kantons Genf bestätigte das Urteil des Mietgerichts mit Datum vom 12. Januar 2009. Es verneinte ebenfalls die Gültigkeit der vorzeitigen Kündigung mangels Vorliegen von dringendem Eigenbedarf im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR und lehnte eine Umwandlung dieser ungültigen vorzeitigen Kündigung in eine gültige ordentliche Kündigung ab. Der Vermieter gelangte daraufhin ans Bundesgericht.

[Rz 5] Das Bundesgericht zog in Erwägung, dass das Mietverhältnis ursprünglich bis 30. April 2002 befristet gewesen war und danach jeweils jährlich habe erneuert werden können. Folglich wäre der nächste ordentliche Kündigungstermin der 30. April 2007 gewesen. Das Bundesgericht hielt an der Anwendung von Art. 261 Abs. 2 lit. a OR fest und prüfte das Vorliegen von dringendem Eigenbedarf im Sinne der genannten Bestimmung. Es kam zum Schluss, dass die Kündigung nicht aufgrund von dringendem Eigenbedarf vom Vermieter ausgesprochen worden war, Dies habe so auch der Mieter verstehen dürfen und müssen. Folglich bestätigte es die Ungültigkeit der Kündigung.

[Rz 6] Im Anschluss prüfte es den Einwand des Vermieters, die Vorinstanz hätte diese ungültige vorzeitige Kündigung per 30. Januar 2007 in eine gültige ordentliche Kündigung per 30. April 2007 umwandeln müssen, dies in Anwendung von Art. 266a Abs. 2 OR. Das Bundesgericht erwog, dass es sich bei der Kündigung um ein einseitiges Gestaltungsrecht handle, welches durch den Richter nicht umgewandelt werden könne. Die ungültige vorzeitige Kündigung könne somit nicht in eine gültige ordentliche Kündigung umgewandelt werden. Vor dem Hintergrund dieser Erwägungen wies es die Berufung ab.

Kommentar

[Rz 7] Die Lehre war sich bisher uneinig, ob eine ungültige vorzeitige Kündigung in eine gültige ordentliche Kündigung umgewandelt werden könne. Das Bundesgericht hat mit diesem wegweisenden Entscheid nun Klarheit geschaffen und diese Frage mit einem klaren Nein beantwortet.

[Rz 8] Zu Recht hat es daran erinnert, dass eine Kündigung ein Gestaltungsrecht ist, das einseitig ausgeübt wird: Folglich muss dessen Ausübung klar und frei von Unsicherheiten sowie unwiderruflich, bedingungslos und irreversibel sein.

[Rz 9] Aus dieser Qualifikation folgt, dass die zum Teil in der Lehre befürwortete Möglichkeit, die Regeln der richterlichen Umwandlung ungültiger Vertragsklauseln in gültige Vertragsklauseln anzuwenden, nicht zur Verfügung steht. Bei solchen Fällen liegen zweiseitige Rechtsgeschäfte vor, bei denen der Richter eine ungültige Vertragsklausel durch eine gültige und dem Willen beider Parteien entsprechende Klausel ersetzen kann. Bei einer einseitig ausgesprochenen Kündigung kann diese Regelung folglich nicht analog angewendet werden.

[Rz 10] Richtigerweise hat das Bundesgericht ferner auch die Anwendung der Regelungen im Falle von Irrtümern verneint: Eine falsche Bezeichnung eines Rechtsmittels oder der Anwendbarkeit eines bestimmten gesetzlichen Artikels kann und muss durch das angerufene Gericht korrigiert werden. Ein als «Einsprache» betitelter Rekurs muss – sofern die Voraussetzungen gegeben sind – als solcher unabhängig von der Bezeichnung behandelt werden.

[Rz 11] In all diesen Fällen hat die richterliche Rechtsprechung zum Ziel, das Gesagte (das ungültig ist) in das Gewollte (das gültig ist) umzuwandeln. Sie hat nicht zum Ziel, einen Fehler einer Vertragspartei zu Lasten der anderen Vertragspartei zu korrigieren.

[Rz 12] Ferner ist darauf hinzuweisen, dass der Mieter, der eine auf Art. 261 Abs. 2 lit. a OR gestützte Kündigung anfecht, dies mit einer anderen Begründung tut als der Mieter, der eine ordentliche Kündigung anfecht. Es darf meines Erachtens zu Recht der anfechtenden Partei nicht die Pflicht auferlegt werden, sämtliche Eventualitäten von Kündigungsbegründungen zu berücksichtigen und entsprechend vorzubringen.

[Rz 13] Schliesslich hat der Gesetzgeber mit Art. 266a Abs. 2 OR für den ausserordentlichen Fall, dass sich jemand über den Kündigungstermin oder die Kündigungsfrist geirrt hat, eine Sonderregelung getroffen. Eine auf einen ungültigen Termin ausgesprochene Kündigung ist auf den nächsten gültigen Termin hin wirksam. Diese Regelung zielt darauf ab, einen Irrtum im Datum zu korrigieren und nicht, einen rechtlichen Mangel im Kündigungsgrund zu beheben. Die vorhandene gesetzliche Regelung zeigt auf, dass eben nur in diesem speziellen Fall eine Umwandlung möglich ist.

[Rz 14] Der vorliegende höchstrichterliche Entscheid äussert sich zu einer Frage von grundsätzlichem Interesse und schafft Klarheit in der Rechtsanwendung. Das Bundesgericht mahnt wieder einmal die Vermieter, sich im Falle der Aussprechung einer Kündigung den Grund für dieselbe gut zu überlegen und diesen auf dem entsprechenden Formular gut zu formulieren.

Zitiervorschlag: Marianne Schaub-Hristic, Mietrecht: Keine Umwandlung von ungültigen vorzeitigen Kündigungen in gültige ordentliche Kündigungen, in: Push-Service Entscheide, publiziert am 14. September 2009