

LGVE 2023 I Nr. 2

Instanz:	Kantonsgericht
Abteilung:	1. Abteilung
Rechtsgebiet:	Mietrecht
Entscheiddatum:	22.05.2023
Fallnummer:	1B 23 18
LGVE:	2023 I Nr. 2
Rechtskraft:	Dieser Entscheid ist rechtskräftig.

Leitsatz

Die Nichtbezahlung des Mietzinses stellt eine Verletzung der Treuepflicht des Genossenschafters gemäss Art. 866 OR dar. Die Zahlungssäumnis trotz Ansetzung einer Nachfrist stellt ein Verhalten dar, welches die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags gemäss Art. 257d OR gestattet und einen wichtigen Ausschlussgrund aus der Genossenschaft begründet. Es besteht diesbezüglich Parallelität zwischen den wichtigen Gründen, welche die Auflösung des Mietvertrags erlauben, und dem wichtigen Grund für den Ausschluss eines Genossenschafters aus einer Wohnbaugenossenschaft.

Gesetzesartikel: Art. 257d OR, Art. 266l – 266n OR, Art. 266o OR, Art. 271 f. OR, Art. 846 Abs. 1 und 2 OR, Art. 866 OR; Art. 257 ZPO

Heruntergeladen von «https://gerichte.lu.ch/recht_sprechung/lgve/Ajax?EnId=10981».

Die vorliegende Ausgabe des Entscheides ist typografisch aufbereitet. Die Aufbereitung findet automatisch statt und wird nicht überprüft, weshalb diese Fassung des Entscheides Fehler (insbesondere Auslassungen) aufweisen kann. Es wird keine Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung übernommen. Wer Gewähr für eine vollständige und richtige Darstellung benötigt, sei hiermit auf die amtliche Ausgabe des Entscheids (abrufbar unter der vorstehenden Internetadresse) verwiesen.

Entscheid

Sachverhalt

Die Wohnbaugenossenschaft A (Gesuchstellerin) vermietete B (Gesuchsgegner) eine Wohnung und einen Parkplatz. Die Gesuchstellerin mahnte ausstehende Mietzinse und drohte dem Gesuchsgegner die Kündigung gemäss Art. 257d OR an. Am 14. Dezember 2022 kündigte die Gesuchstellerin den Mietvertrag für die Wohnung und denjenigen für den Parkplatz per 31. Januar 2023. Im Verfahren nach Art. 257 ZPO betreffend Ausweisung verpflichtete das Bezirksgericht (Einzelrichter) den Gesuchsgegner mit Entscheid vom 15. März 2023 die Wohnung inkl. Parkplatz zu räumen. Die dagegen vom Gesuchsgegner erhobene Berufung wies das Kantonsgericht ab.

Aus den Erwägungen:

4.1. Der Gesuchsgegner rügt in seiner Berufung im Wesentlichen, dass die Voraussetzungen von Art. 257 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) nicht erfüllt seien. Er habe stets Zahlungsbereitschaft signalisiert und es hätten Gespräche stattgefunden. Zudem sei er Mitglied der Wohnbaugenossenschaft A. Man hätte ihn vorgängig aus der Genossenschaft ausschliessen müssen, bevor man weitere Massnahmen habe in die Wege leiten wollen. Dieser Umstand sei im vorinstanzlichen Verfahren nicht geprüft worden.

4.2. Aufgrund der Akten steht fest und blieb auch unangefochten, dass der Gesuchsgegner mit Mietzinszahlungen in Rückstand geriet. Die von der Vorinstanz zutreffend dargelegten Voraussetzungen für eine Kündigung gemäss Art. 257d des Obligationenrechts (OR; SR 220) und eine Rückgabepflicht der Mieterschaft nach Art. 257 Abs. 1 OR liegen somit vor.

4.3.

4.3.1. Zu prüfen bleibt damit, ob die Einwände des Gesuchsgegners in Bezug auf seine Mitgliedschaft in der Wohnbaugenossenschaft A geeignet sind, die vorinstanzliche Gewährung von Rechtsschutz in klaren Fällen betreffend das Ausweisungsgesuch zu ändern.

4.3.2. Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist abzugrenzen, ob eine Kündigung nichtig (von Anfang an unwirksam) oder anfechtbar ist. Der Anwendungsbereich der Anfechtungsbedürftigkeit ist auf Kündigungen zu beschränken, die ausschliesslich Mängel im Sinn der Art. 271 f. OR aufweisen. Nichtig sind hingegen Kündigungen, wenn sie den Art. 266l – 266n OR nicht entsprechen oder allgemeinen Regeln insbesondere des OR widersprechen (Weber, Basler Komm., 7. Aufl. 2020, Art. 266o OR N 4). Während das Bundesgericht in früheren Entscheidungen die Kündigung an einen Wohnbaugenossenschafter ohne dessen vorgängigen Ausschluss aus der Genossenschaft als nichtig betrachtete, ist nach neuerer Lehre und Rechtsprechung eine Kündigung ohne vorgängigen Ausschluss aus der Genossenschaft aus

wichtigen Gründen oder triftigen Motiven möglich (vgl. Weber, a.a.O., Art. 266o OR N 4 mit Hinweisen). Dabei setzt die Kündigung des Mietvertrags voraus, dass der Kündigungsgrund auch einen Ausschluss aus der Genossenschaft zulassen würde (BGer-Urteil 4A_247/2015 vom 6.10.2015 E. 3.1).

Gemäss Art. 846 Abs. 1 und 2 OR kann ein Genossenschafter aus in den Statuten bestimmten oder aus wichtigen Gründen ausgeschlossen werden. Das Recht zur Ausschliessung eines Genossenschafters aus wichtigem Grund ist zwingend und tritt neben statutarische Ausschlussstatbestände. Bei Wohnbaugenossenschaften kann beispielsweise krasse Rücksichtslosigkeit gegenüber Mitbewohnern einen wichtigen Grund setzen. Die Bezahlung des Mietzinses ist die Hauptpflicht des Mieters, deren Verletzung es dem Vermieter erlaubt, das Mietverhältnis nach Ansetzung einer Nachfrist ausserordentlich zu kündigen. Die Nichtbezahlung des Mietzinses und damit die Nichteinhaltung massgeblicher vertraglicher Verpflichtungen stellt deshalb eine Verletzung der Treuepflicht des Genossenschafters gemäss Art. 866 OR dar. Die Zahlungssäumnis trotz Ansetzung einer Nachfrist stellt ein Verhalten dar, welches die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrags gemäss Art. 257d OR gestattet und einen wichtigen Ausschlussgrund aus der Genossenschaft begründet. Es besteht diesbezüglich Parallelität zwischen den wichtigen Gründen, welche die Auflösung des Mietvertrags erlauben, und dem wichtigen Grund für den Ausschluss eines Genossenschafters aus einer Wohnbaugenossenschaft (Schwartz, Basler Komm., 5. Aufl. 2016, Art. 846 OR N 14 mit Hinweisen). Nachdem vorliegend im Mietvertrag auch nicht bestimmt ist, dass die Kündigung nur nach einem Ausschluss aus der Wohnbaugenossenschaft erfolgen kann, ist die Kündigung vom 14. Dezember 2022 somit gültig.