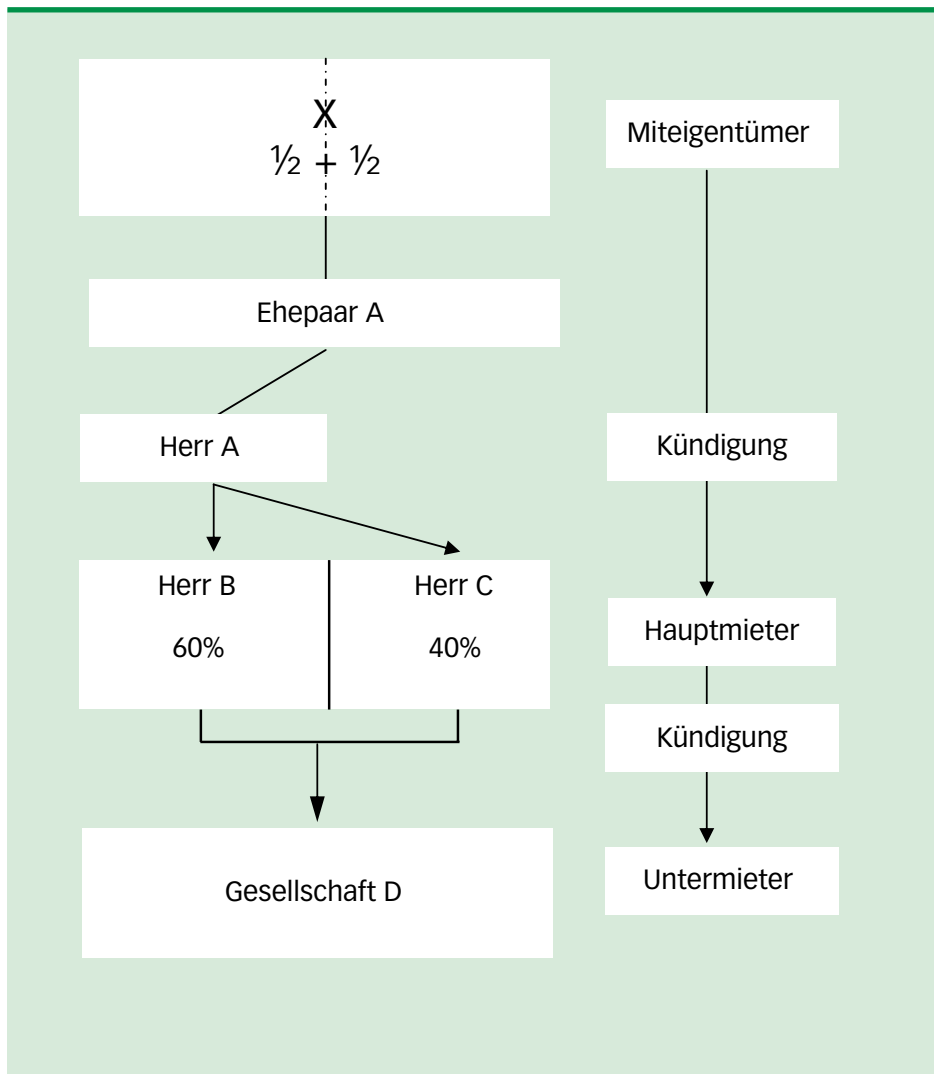


# Kündigung von Mietverhältnissen durch Personenmehrheiten

Dr. Peter Burkhalter und Dr. Boris Grell sind Rechtsanwälte bei Hodler & Emmenegger in Bern und Zürich ([www.swisslawyersgroup.ch](http://www.swisslawyersgroup.ch))



## Sachverhalt

Die Ehegatten A sind Miteigentümer einer Liegenschaft, auf welcher das Gebäude X steht. Sie vermieteten dieses Gebäude X zu 60% an den Mieter B und zu 40% an den Mieter C. Die beiden Mieter B und C untervermieteten Teile der Mietsache wiederum an die Gesellschaft D. Dabei waren im Untermietvertrag die gleichen Kündigungsmodalitäten wie im Hauptmietvertrag vorgesehen. Während der ganzen Mietdauer teilte immer nur Herr A den beiden Hauptmietern B und C die Mietzinserhöhungen mit, ohne dass seine Frau A diese Schreiben mitunterzeichnete. Eines Tages kündigte Herr A den beiden Hauptmietern B und C fristgerecht mit separat versandten Schreiben und unter Verwendung des amtlichen Formulars. In der Folge kündigten auch

die beiden Hauptmieter B und C ihrerseits den Untermietvertrag gegenüber der Gesellschaft D mit eingeschriebenen Brief, jedoch ohne dabei das amtliche Formular zu verwenden. Sowohl die Untermieterin D als auch die beiden Hauptmieter B und C gelangten daraufhin an die zuständige Schlichtungsbehörde. Die Untermieterin D machte geltend, die Kündigung des Untermietvertrags sei verspätet erfolgt. Demgegenüber brachten die Hauptmieter vor, die Kündigung des Hauptmietvertrags sei nichtig, weil das amtliche Formular lediglich die Unterschrift von Herrn A trage und nicht auch diejenige von Frau A als (Mit-) Vermieterin.

Die Schlichtungsbehörde erachtete die Kündigung des Hauptmietvertrags als gültig und

diejenige des Untermietvertrags als nichtig. Dieser Entscheid wurde vom angerufenen Bezirksgericht und danach auch vom Kantonsgericht bestätigt. B, C und D gelangten daraufhin ans Bundesgericht.

## Erwägungen des Bundesgerichts

Das Bundesgericht<sup>1</sup> hielt zunächst fest, dass eine Kündigung grundsätzlich von allen Personen, die ein- und dieselbe Partei bilden, gemeinsam ausgeübt werden muss. Denn ein Mietvertrag könne nur ein einziges Mal und mit Wirkung für alle daran beteiligten Vertragsparteien aufgelöst werden. Dementsprechend sei die Kündigung einer Vermietergemeinschaft, die nicht von allen Vermietern gemeinsam oder mit der notwendigen Beschlussmehrheit ausgesprochen wurde, nichtig. Trotzdem gebe es auch bei einer Mehrheit von Vermietern die Möglichkeit, dass sich diese Gemeinschaft gegenüber den Mietern durch eine einzelne Person vertreten lässt. Ist diese Person Teil der besagten Vermietergemeinschaft, müsse sie jedoch von den anderen Vermietern nach den internen Bestimmungen der Personengemeinschaft zur Vertretung der Gemeinschaft, z.B. zur Aussprechung von Kündigungen, bevollmächtigt worden sein. Ansonsten sei eine dennoch ausgesprochene Kündigung nichtig.

Liegt eine solche (interne) Vertretungsbefugnis vor, fragt es sich aber immer noch, inwieweit Dritten (hier den Mietern) gegenüber, diese Bevollmächtigung zur Kündigung überhaupt rechtliche Wirkungen entfalten kann. Nach Ansicht des Bundesgerichts ist es insbesondere nicht erforderlich, dass das besagte Vertretungsverhältnis notwendigerweise aus der Kündigungsmitteilung selbst hervorgeht. Vielmehr genüge es, dass der Mieter aufgrund der Umstände auf das Vertretungsverhältnis schliessen musste.

Bezogen auf den vorliegenden Fall bevollmächtigte die Ehegattin A als Miteigentümerin der Liegenschaft resp. des Gebäudes X (intern) ihren Ehegatten nach Art. 647b Abs. 1 ZGB, den Mietern B und C in Vertretung der Miteigentumsgemeinschaft zu kündigen. Fraglich war für das Bundesgericht nur noch, ob die vom Ehegatten A allein und ohne aus-

drücklichen Hinweis auf seine Vertretungsfunktion ausgesprochene Kündigung für die beiden Empfänger B und C verbindlich war. Das Bundesgericht bejahte dies. Dabei stützte es sich auf die Tatsache, dass die Ehegattin A anlässlich des Abschlusses des Mietvertrages nie mit den zukünftigen Mietern verhandelte, nicht an den entsprechenden Vertragsverhandlungen teilnahm sowie auch bei der Vertragsunterzeichnung nicht zugegen war. Dieses gänzlich passive Verhalten seit Mietbeginn von Frau A als Mietvermieterin war für das Bundesgericht Beweis genug, dass die beiden Mieter B und C bei der allein von Herrn A ausgesprochenen Kündigung nicht (plötzlich) davon ausgehen durften, Herr A handle ausschliesslich im eigenen Namen oder habe ohne Wissen resp. gegen den Willen seiner Ehefrau gehandelt. Zudem sah es das Bundesgericht als rechtsmissbräuchlich an, dass sich die beiden Hauptmieter während der ganzen Vertragsdauer nie am alleinigen Auftreten des Herrn A ihnen gegenüber störten und auch anstandslos verschiedene nur von Herrn A unterzeichnete Mietzinserhöhungen

akzeptierten. Darum wurde den Hauptmietern B und C rechtsgültig gekündigt und änderte auch die (aufgrund der fehlenden Verwendung des amtlichen Formulars) eigentlich nichtige Kündigung des Untermietvertrags nichts daran, dass das Ehepaar A die Untermieterin D ebenfalls aus dem Gebäude X ausweisen konnte.

**Zusammenfassung und Schlussfolgerungen**

Personengemeinschaften als Vermieter können grundsätzlich ihren Mietern gültig kündigen, auch wenn das entsprechende amtliche Kündigungsformular nur von einem Exponenten dieser Gemeinschaft unterschrieben ist. Voraussetzung für eine gültige Kündigung ist jedoch, dass die betroffenen Mieter davon ausgehen mussten, dass der Unterzeichner von den anderen Mitvermietern intern entsprechend bevollmächtigt war. Ob den Mietern diese Bevollmächtigung bewusst war, hätte sein müssen oder eben nicht, lässt sich nicht allgemeingültig festlegen und hängt von den konkreten Umständen im Einzelfall ab. Diese Prüfung im Einzelfall birgt somit das

nicht zu unterschätzende und nicht kalkulierbare Risiko, dass das angerufene Gericht eine solche Zuschreibung im Einzelfall verneint und die Kündigung für nichtig erklärt. Deshalb ist es unbedingt empfehlenswert, das Stellvertretungsverhältnis des Unterzeichners zur Gemeinschaft explizit im entsprechenden Kündigungsschreiben festzuhalten.

Nicht zu verwechseln mit den gemachten Ausführungen ist die von Gesetzes wegen vorgeschriebene ausdrückliche Zustimmung des Ehegatten nach Art. 266m Abs. 1 ZGB, wonach ein Ehegatte die Familienwohnung nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen Ehegatten kündigen kann, unabhängig davon ob im internen Verhältnis die Ehefrau einer solchen Kündigung zugestimmt hat oder nicht.

<sup>1</sup> Das hier auszugsweise besprochene Urteil des Bundesgerichts vom 2. Juni 2004 kann unter [www.bger.ch](http://www.bger.ch) mit dem Vermerk «4C.17/2004» heruntergeladen werden. Den ganzen auf Deutsch übersetzten Entscheid nebst einem Kommentar von Fürsprecher Hans Bättig findet sich auch in der Zeitschrift Mietrecht Aktuell 2005, Heft 1, S. 11 ff.

ANZEIGE

**FALTSYSTEM SL 67**  
**...EXKLUSIVES DESIGN - IN PERFEKTER KOMBINATION...**  
**HOLZ & ALUMINIUM**  
**SOLARLUX III**  
 WINTERGÄRTEN  
 BALKONSYSTEME  
 GESCHÄFTSEINGÄNGE  
 Industriestrasse 34c  
 4415 Lausen  
 Tel.: 061 926 91 91  
 Fax: 061 926 91 95  
[solarlux@solarlux.ch](mailto:solarlux@solarlux.ch)  
[www.solarlux.ch](http://www.solarlux.ch)

ANZEIGE

**Bäume im Herbst**  
 Sie haben die Bäume –  
 Wir das Fachwissen  
**Stürme – Astausbrüche**  
**Pilze – Faulstellen**  
**Laub – Winterquartiere**  
**Sicherheitskontrollen · Pflegearbeiten**  
**Baumschutz auf Baustellen**  
**Kompetente Umsetzung durch den eidg. dipl. Baumpfleagespezialisten**  
**baumART**  
 Pflege und Diagnose für den Baum  
**Baumart AG**  
 Schlossmühle 1 · 8500 Frauenfeld · Telefon 052 722 31 07  
 Demutstrasse 1 · 9000 St. Gallen · Telefon 071 222 80 15  
**Baumart Luzern GmbH**  
 Museggstrasse 25 · 6004 Luzern · Telefon 041 410 83 63  
[baumart@bluewin.ch](mailto:baumart@bluewin.ch) · [www.baumart.ch](http://www.baumart.ch)