

*Art. 271 OR. – Die kündigende Partei hat die Richtigkeit der angegebenen Kündigungsgründe zu beweisen, sofern sie bestritten sind. Bei einer unwahren Begründung bestehen starke Indizien dafür, dass die Kündigung vorgeschoben ist, um das unzulässige Motiv zu verbergen. Die Kündigung erweise sich diesfalls als rechtsmissbräuchlich und es wäre Sache des Vermieters, diesen Verdacht zu widerlegen.*

*Aus den Erwägungen:*

1. Die Kündigung ist anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Nach Abs. 2 dieser Bestimmung muss die Kündigung auf Verlangen begründet werden.

Der Gesetzgeber hat darauf verzichtet, die Begründung zu einer Gültigkeitsvoraussetzung der Kündigung zu erklären. Eine nicht begründete Kündigung ist deshalb a priori gültig. Allerdings verlangt die Überprüfung einer Kündigung die Kenntnis der Kündigungsgründe, und zwar unter dem allgemeinen Gesichtspunkt der Treuwidrigkeit einerseits und in Bezug auf die in Art. 271a OR aufgezählten besonderen Tatbestände missbräuchlicher Kündigungen andererseits. Art. 271 Abs. 2 OR sieht deshalb vor, dass die kündigende Partei die Kündigung auf Verlangen der Gegenpartei begründen muss. Die Kündigungsgründe müssen klar und verständlich dargelegt werden. Zumindest die wesentlichen Gründe müssen erwähnt sein. Die Begründung ist inhaltlich dann genügend, wenn die gekündigte Partei die Motivation der kündigenden Partei nachvollziehen und ihre Erfolgchancen in einem allfälligen Anfechtungsverfahren abschätzen kann. Dazu ist eine gewisse Substantiierung nötig: Wird eine Kündigung mit der Verletzung der Sorgfaltspflicht begründet, so muss der Begründung zu entnehmen sein, ob es sich beispielsweise um übermässige Lärmimmissionen oder um die Nichteinhaltung der Waschküchenordnung handelt. Die Begründung der Kündigung soll inhaltlich richtig sein. Entspricht der angegebene Kündigungsgrund nicht den Tatsachen, wird also ein Kündigungsgrund vorgeschoben, so lässt dies auf eine Verletzung von Treu und Glauben schliessen und die Kündigung wird aufgehoben (Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 4. A., Zürich 1999, Kap 29, RZ 3.1, 3.7 f.; vgl. ferner Roger Weber, in: Honsell/Vogt/Wiegand [Hrsg.], Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, 3. A., Basel/Genf/München 2003, N 30 und 31 zu Art. 271/271a; Peter Higi, Zürcher Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, Bd. V2b, Zürich 1996, N 111 und 115 zu Art. 271). Die Kündigung ist auch als missbräuchlich zu betrachten, wenn sie grundlos erfolgt (Guhl/Koller, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9. A., Zürich 2000, S. 443 f.) oder keinem objektiven, ernsthaften und schutzwürdigen Interesse («aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection») entspricht (Urteil

des Bundesgerichts 4C.267/2002 vom 18. November 2002, E. 2.2). Es ist m.a.W. zur Gültigkeit der Kündigung ein vernünftiger Grund erforderlich, der auch einen gewissenhaften, rücksichtsvollen und korrekten Vertragspartner in der gleichen Situation zur Kündigung veranlassen würde (Weber, a.a.O., N 4 zu Art. 271/271a m.w.H.). Daraus folgt, dass die kündigende Partei die Richtigkeit der angegebenen Kündigungsgründe zu beweisen hat, sofern sie bestritten sind (Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., Kap 29, RZ 3.10). Das Bundesgericht hielt bereits in einem Entscheid vom 18. März 1992 wörtlich fest, die Begründungspflicht müsse ernst genommen werden. Wer eine Begründung gebe, habe im Bestreitungsfall ihre Richtigkeit darzutun. Warte er mehr als zwei Monate mit der Begründung zu, müsse er, um glaubhaft zu bleiben, auch diese Verzögerung begründen. Andernfalls laufe er Gefahr, dass seine Kündigung als missbräuchlich betrachtet werde (mp 1/93, S. 30). Daraus erhellt, dass bei einer unwahren Begründung starke Indizien dafür bestehen, die Kündigung sei vorgeschoben, um das unzulässige Motiv zu verbergen. Die Kündigung erweise sich diesfalls als rechtsmissbräuchlich und es wäre Sache des Vermieters, diesen Verdacht zu widerlegen (vgl. BGE 120 II 105).

Justizkommission, 4. Oktober 2006