

# Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme

Wie in vertraglichen Beziehungen üblich, haben auch die Mietvertragsparteien nicht nur Rechte, sondern sind auch an Pflichten gebunden. So obliegt dem Mieter die allgemeine Pflicht, die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen. Ist er überdies Mieter einer unbeweglichen Sache – also beispielsweise einer Wohnung –, kommt ihm weiter die Pflicht zu, auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Was diese Verpflichtungen bedeuten und was der Vermieter tun kann, wenn sich der Mieter gegenteilig verhält, soll im vorliegenden Beitrag beleuchtet werden.



Samuel Egli

Dr. iur., Rechtsanwalt, Fricker Seiler  
Rechtsanwälte, Wohlen und Muri

Das Zusammenleben in einer Mietliegenschaft ist eine besondere Form der Nachbarschaft; man teilt sich die Waschküche und bisweilen auch den Garten oder den Vorplatz. Oftmals ist ein solches Zusammenleben ein Gewinn für die Bewohnerinnen und Bewohner: Es ist jemand da, der bei Ferienabwesenheit die Post leert oder zu den Pflanzen schaut. Natürlich birgt ein solches Zusammenleben jedoch auch die Möglichkeit von Reibereien. Klassisch ist wohl das laute Hören von Musik zur Schlafenszeit

oder das Deponieren von Müll, sperrigen Gegenständen oder Zigarettenkippen im Treppenhaus. Dadurch gestörte Mieter gelangen nicht selten an die Vermieterin, welche dann Abhilfe schaffen soll. Nun, wie kann die Vermieterin reagieren und wann liegt überhaupt eine Pflichtverletzung vor?

## Gesetzliche Grundlage der Pflicht

Wie eingangs erwähnt, muss der Mieter die Sache sorgfältig gebrauchen. Dieser Grundsatz ist in Art. 257f Abs. 1 OR enthalten. In Art. 257f Abs. 2 OR wird präzisiert: «Der Mieter einer unbeweglichen Sache muss auf Hausbewohner und Nachbarn Rücksicht nehmen.» Zu den Folgen entsprechender Pflichtverletzungen äussert sich sodann der dritte Absatz der genannten Bestimmung: «Verletzt der Mieter trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters seine Pflicht zu Sorgfalt oder Rücksichtnahme weiter, so dass dem Vermieter oder den Hausbewohnern die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen

mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.» Und zuletzt berechtigt Art. 257f Abs. 4 OR den Vermieter von Wohn- oder Geschäftsräumen gar zur fristlosen Kündigung, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.

## Gegenstand der Pflicht

Nicht abschliessend geklärt ist die Frage, ob Art. 257f OR nur den sorgfältigen Gebrauch oder auch jede Art des vertragsmässigen Gebrauchs schützt, welche nicht deckungsgleich sind; so handelt jemand, der sich vertragswidrig verhält, nicht unbedingt unsorgfältig und umgekehrt.<sup>1</sup> Die Tendenz ist aber wohl, den Anwendungsbereich von Art. 257f OR weit(er) zu ziehen und nicht auf unsorgfältige Verhaltensweisen zu beschränken.<sup>2</sup>

Als Beispiel eines Verhaltens, das von der Rechtsprechung in jüngerer Vergangenheit unter Art. 257f OR subsumiert wurde, sind die wiederholt ungebührlichen Äusserungen

einer Mieterin über das Privatleben anderer Hausbewohner zu nennen. So hatte sich die Mieterin mehrmals in Privatangelegenheiten anderer Hausbewohner eingemischt und diesen Dummheit, Bequemlichkeit und fehlenden Menschenverstand vorgeworfen.<sup>3</sup> Als weiteres Beispiel, das eine Kündigung nach Art. 257f OR rechtfertigte, ist die eigenmächtige Umnutzung einer Wohnung in eine Geschäftsräumlichkeit anzusehen, sofern diese vertraglichen Abreden oder öffentlich-rechtlichen Vorschriften widerspricht.<sup>4</sup>

### Pflichtverletzungen – was tun?

Liegt nun ein ungebührliches Verhalten im vorgenannten Sinne vor und strebt die Vermieterin daher eine Kündigung nach Art. 257f OR an, hat sie nach einem gesetzlich vorgegebenen Schema vorzugehen: Die Vermieterin muss den Mieter in einem ersten Schritt schriftlich mahnen, wobei die Mahnung bei mehreren Mietern an alle Mieter gerichtet werden muss. Die Mahnung muss baldmöglichst erfolgen, nachdem die Vermieterin von der Pflichtverletzung erfahren hat. Aus Beweis Zwecken empfiehlt es sich, die schriftliche und unterzeichnete Mahnung per Einschreiben zu versenden und eine Kopie der versendeten Mahnung bei sich aufzubewahren. Um dem Mieter die Möglichkeit zu bieten, sich zukünftig wohl zu verhalten, muss die Mahnung die vorgeworfene Pflichtverletzung genau umschreiben. Weiter ist anzuraten, in der Mahnung sogleich die vorzeitige Auflösung des Mietvertragsverhältnisses in Aussicht zu stellen, sollte der Mieter sich weiter unrechtmässig verhalten.<sup>5</sup>

Die vorzeitige Vermieterkündigung gemäss Art. 257f Abs. 3 OR setzt sodann eine nach der schriftlichen Mahnung erfolgende erneute oder andauernde Pflichtverletzung des Mieters voraus, die eine gewisse objektive Schwere aufweist, sodass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten ist.<sup>6</sup> Grundsätzlich muss die neuerliche Pflichtverletzung von gleicher Art wie jene sein, für welche der Mieter gemahnt wurde.<sup>7</sup> Auch ist zwischen der Mahnung und dem erneuten Verstoss eine gewisse zeitliche Nähe zu fordern.

Kommt es zu weiteren oder andauernden Pflichtverletzungen, kann die Vermieterin nach Art. 257f Abs. 3 OR kündigen. Möchte sie diesen Weg gehen, ist anzuraten, nicht allzu lange zuzuwarten, da ein Zuwarten für die Zumutbarkeit des Fortbestehens des Mietvertragsverhältnisses sprechen kann.

Die so ausgesprochene Kündigung, die sich nach den üblichen Formvorschriften richten muss, erfolgt grundsätzlich mit umgehender Wirkung. Bei Wohn- und Geschäftsräumen ist jedoch eine Frist von 30 Tagen einzuhalten und die Kündigung kann überdies nur auf Monatsende erfolgen. Für das Kündigungsvorgehen nach Art. 257f OR ist im Zweifelsfall zu raten, rechtliche Unterstützung beizuziehen, da – sollte die Kündigung ungerechtfertigt sein – eine Kündigungssperre riskiert wird. Dabei kann allenfalls auch die Alternative einer ordentlichen Kündigung oder die Geltendmachung von Schadenersatz vom Mieter aufgrund der vorzeitigen Vertragsauflösung besprochen werden.<sup>8</sup>

Abschliessend ist auf die Möglichkeit für die Vermieterin von Wohn- oder Geschäftsräumen hinzuweisen, das Mietvertragsverhältnis bei vorsätzlicher schwerer Schädigung der Mietsache fristlos und ohne vorgängige Mahnung zu kündigen (Art. 257f Abs. 4 OR). Diese Kündigungsmöglichkeit ist jedoch auf Extremfälle beschränkt, wie wenn der Mieter beispielsweise in der Mietwohnung gewollt Feuer legt.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> Je nach Auslegung wird sich die Vermieterin, welche das Mietvertragsverhältnis aufgrund einer entsprechenden Pflichtverletzung beenden möchte, auf den ausserordentlichen Kündigungsgrund nach Art. 266g OR stützen müssen (ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen).

<sup>2</sup> REUDT, in: SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 257f N 7 ff., m.w.H.

<sup>3</sup> BGer, Urteil v. 26.2.2020, 4A\_621/2019, E. 3.2. und 3.4.

<sup>4</sup> Vgl. BGE 132 III 109, Regeste.

<sup>5</sup> REUDT, a.a.O., Art. 257f N 51 ff., m.w.H.

<sup>6</sup> BGer, Urteil v. 26.2.2020, 4A\_621/2019, E. 3.1.

<sup>7</sup> REUDT, a.a.O., Art. 257f N 44.

<sup>8</sup> WEBER, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar Obligationenrecht I, 7. Aufl., Basel 2020, Art. 257f N 5 und 10; REUDT, a.a.O., Art. 257f N 57 ff.

<sup>9</sup> REUDT, a.a.O., Art. 257f N 45 ff.