

Art. 124 Abs. 1 OR Art. 257d OR

2. Verspätete Verrechnungserklärung

Wenn die Mieterschaft mit der Bezahlung des Mietzinses in Rückstand ist, muss sie die Verrechnung innerhalb der Zahlungsfrist von Artikel 257d Absatz 1 OR erklären. Eine verspätete Verrechnungserklärung kann die ausserordentliche Kündigung nicht mehr verhindern.

Sachverhalt

Am 4./11. September 2001 schlossen der Beklagte (Vermieter) und die Klägerin (Mieterin) per 1. November 2001 einen bis 31. Oktober 2006 befristeten Mietvertrag über ein Restaurant ab. Der Nettomietzins betrug Fr. 7'000.– pro Monat; dazu kamen monatlich Fr. 2'000.– akonto für die Nebenkosten.

Mit Eingabe vom 22. September 2005 machte die Klägerin gegenüber dem Beklagten bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Kantons Zug verschiedene Forderungen geltend.

Mit Beschluss vom 5. Januar 2006 hielt die Schlichtungsbehörde fest, dass das Schlichtungsverfahren gescheitert sei. Im Weiteren führte sie aus, dass die Klägerin berechtigt sei, innert 30 Tagen ab Eröffnung des Beschlusses beim Kantonsgericht Zug Klage einzureichen. Die Klägerin liess diese Frist unbenutzt verstreichen.

Mit Schreiben vom 17. März 2006 teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass die Miete für den Monat März [2006] in der Höhe von Fr. 7'000.– und „Nebenkosten-akonto-Leistungen“ seit dem 1. Januar 2005 bis zum 1. März 2006 in der Höhe von insgesamt Fr. 15'000.– abzüglich „Akonto-zahlungen 2005“ von Fr. 1'500.–, mithin insgesamt Fr. 20'500.–, offen seien. Die Klägerin habe 30 Tage Zeit, den Betrag von Fr. 20'500.– (Fr. 7'000.– Miete und Fr. 13'500.– Nebenkosten) nachzuzahlen. Andernfalls werde ihr der Mietvertrag gemäss Art. 257d OR unter Beachtung einer einmonatigen Kündigungsfrist auf Ende Mai 2006 gekündigt. Dieses Schreiben ging der Klägerin am 20. März 2006 zu, so dass die 30-tägige Zahlungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 1 OR am 19. April 2006 ablief.

Am 24. April 2006 kündigte der Beklagte den Mietvertrag mit der Klägerin ausserordentlich unter Verwendung des amtlichen Formulars gemäss Art. 266I Abs. 2 OR gestützt auf Art. 257d OR per 31. Mai 2006 und begründete dies wie folgt: „Mietzins- und Nebenkostenausstand gemäss Brief vom 17.3.2006 (Fr. 7'000.– Miete, Fr. 13'500.– Nebenkosten), Nichtzahlung in der 30-tägigen Frist, laufend ab 20.3.2006, androhungsgemäss.“

Die Klägerin focht diese Kündigung bei der Schlichtungsbehörde an und beantragte, die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses sei als unwirksam zu erklären.

Mit Entscheid vom 2. Juni 2006 hielt die Schlichtungsbehörde fest, dass die Kündigung vom 24. April 2006 mit Wirkung auf den 31. Mai 2006 gültig sei.

Den Entscheid der Schlichtungsbehörde vom 2. Juni 2006 focht die Klägerin beim Kantonsgerichtspräsidium Zug an.

Aus den Erwägungen

2. Der Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit der Klägerin am 24. April 2006 unter Verwendung des amtlichen Formulars gemäss Art. 257d OR auf den 31. Mai 2006. Die Klägerin wendet gegen die Kündigung sinngemäss ein, sie habe sich nicht in Zahlungsrückstand befunden. Zum einen habe sie Verrechnung erklärt und zum andern habe der Beklagte keine nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung erstellt. Dementsprechend sei die Kündigung unwirksam gewesen. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden, und zwar aus folgenden Gründen:

- 2.1 Ein Zahlungsrückstand liegt vor, wenn die Mieterschaft mit der Bezahlung des Mietzinses und/oder mit der Bezahlung von Nebenkosten im Rückstand ist. Die Mietzinsforderung kann neben der ordentlichen Erfüllung durch Zahlung zwar auch dadurch getilgt werden, dass sie mit einer Gegenforderung der Mieterschaft gegenüber der Vermieterschaft verrechnet wird. Wer verrechnen will, muss jedoch eine Verrechnungserklärung abgeben (vgl. Art. 124 Abs. 1 OR). Die Verrechnung kann jederzeit erklärt werden, sogar während eines Prozesses. Wenn die Mieterschaft allerdings mit der Bezahlung des Mietzinses in Rückstand ist (Art. 257d OR), muss sie die Verrechnung innerhalb der Zahlungsfrist von Art. 257d Abs. 1 OR erklären. Eine verspätete Verrechnungserklärung kann die ausserordentliche Kündigung nicht mehr verhindern (vgl. Lachat/Stoll/Brunner, Mietrecht für die Praxis, 6. A., Zürich 2005, S. 193 ff. und 200, mit Hinweisen; BGE 119 II 241 E. 6b, S. 247 f. = mp 1/94, S. 19 f.).
- 2.2 Vorliegend ist unbestritten, dass die Klägerin weder den Mietzins für den Monat März 2006 in der Höhe von Fr. 7'000.– noch die geforderten Nebenkosten in der Höhe von Fr. 13'500.– innert der vom Beklagten mit Schreiben vom 17. März 2006 gemäss Art. 257d Abs. 1 OR gesetzten 30-tägigen Frist bezahlt hat. Sodann behauptet die Klägerin selber nicht, sie habe die Verrechnungseinrede innerhalb der vom Beklagten gesetzten Zahlungsfrist von Art. 257d Abs. 1 OR erklärt. Mithin erfolgte die Verrechnungserklärung im vorliegenden Verfahren verspätet und es kann offen bleiben, ob der Klägerin die von ihr geltend gemachte Forderung von insgesamt Fr. 52'798.– zusteht. Die Klägerin kann auch aus der Verrechnungseinrede, die sie vor Ansetzung der Zahlungsfrist am 21. Dezember 2005 im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde erhoben hat, nichts zu ihren Gunsten ableiten, da sie nach dem Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 5. Januar 2006, mit dem das Scheitern des Schlichtungsverfahrens festgestellt wurde, keine Klage beim Kantonsgericht Zug einreichte; zudem wurden diese Forderungen vom Beklagten ausdrücklich bestritten (vgl. dazu auch Lachat/Stoll/Brunner, a.a.O., S. 197). Schliesslich betraf die Mahnung des Beklagten vom 17. März 2006 zumindest in Bezug auf den Mietzins für den Monat März 2006 eine Forderung aus dem Mietvertrag, welche erst nach der von der Klägerin im Jahr 2005 erhobenen (und bestrittenen) Verrechnungseinrede entstanden ist. Mithin befand sich die Klägerin im Zeitpunkt der Kündigung vom 24. April 2006 in Bezug auf den Mietzins für den Monat März 2006 im Zahlungsrückstand, da sie diesen innert der Zahlungsfrist nicht bezahlt und auch keine Verrechnungseinrede erhoben hat. Unter diesen Umständen kann offen bleiben, ob sich die Klägerin auch mit Bezug auf die Nebenkosten für die Zeit vom 1. Januar 2005 bis zum 1. März 2006 in der Höhe von insgesamt Fr. 13'500.–

im Zahlungsrückstand befand, da sie – angeblich – keine genügend detaillierte Nebenkostenabrechnung erhalten hat. Auch eine allenfalls nicht nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung hätte die Klägerin nicht von der Verpflichtung entbunden, den Nettomietzins zu bezahlen.

- 2.4 Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass sich die Klägerin in der Zeit vom 21. März bis 19. April 2006 zumindest bezüglich des Mietzinses für März 2006 in Zahlungsrückstand befand. Somit wurde die Kündigung vom 24. April 2006 auf den 31. Mai 2006 gültig ausgesprochen.

(Urteil des Kantonsgerichtspräsidiums Zug vom 31. August 2006 i. S. S. AG c/ K. S.)