

Art. 271, 271a Abs. 1 lit. b,  
271a Abs. 2 OR

## 9. Kündigung wegen Schiffsreparaturen

**Nach wiederholten Abmahnungen wird das Mietverhältnis von Vermieterseite gekündigt. Stein des Anstosses war insbesondere, dass die Mietenden Schiffe, Anhänger und dergleichen auf der Parzelle lagerten und daran arbeiteten. Auch wurde die Garage als Reparaturwerkstatt verwendet. Das Urteil behandelt die Fragen, ob die Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, ob die Vermieterschaft eine einseitige Vertragsänderung durchsetzen wollte sowie ob durch den Rückzug der Kündigung der Garage eine Einigung zustande gekommen ist, die eine Kündigungssperre ausgelöst hätte. Das Gericht hat die Fragen verneint.**

### Sachverhalt

Die Kläger sind seit dem 15. Januar 2005 Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung und zweier Garagen. Während des Mietverhältnisses kam es sporadisch, aber immer wieder zu Diskussionen und Meinungsverschiedenheiten zwischen den Mietern und den Vermietern. Die Vermieter gelangten am 11. November 2005, am 5. Mai 2006 und am 9. April 2008 schriftlich an die Mieter und beanstandeten, dass Schiffe herumstünden und sowohl Keller und die Garage mit Material gefüllt seien. Sie forderten die Mieter auf, die Schiffe sowie giftiges und brennbares Material zu entfernen und teilten

mit, dass sie es nicht dulden, dass auf ihrer Parzelle an den Schiffen gearbeitet werde.

Am 28. Juni 2010 kündigten die Vermieter den Mietern eine Garage, zogen dann aber die Kündigung zurück, weil die Mieter einwendeten, eine Teilkündigung sei nicht möglich, hielten aber nochmals fest, dass es nicht angehe, dass eine Garage immer mehr zur Werkstatt umfunktioniert werde.

Mit Schreiben vom 15. September 2011 intervenierten die Vermieter erneut und beschwerten sich über das Verhalten der Mieter gegenüber Mietinteressenten. Am 6. Juni 2012 baten die Vermieter die Mieter, eine Garage freiwillig abzugeben, was aber von den Mietern nicht akzeptiert wurde. Mit Schreiben vom 2. August 2012 ersuchten die Vermieter die Mieter, sich möglichst bald eine andere Wohnung zu suchen, ansonsten sie sich gezwungen sähen, in absehbarer Zeit zu kündigen. In der Folge erklärten sich die Mieter bereit, eine Garage per Ende März 2013 abzutreten. Die Vermieter forderten die Mieter auf, das ganze Mietverhältnis zu kündigen um danach einen neuen Mietvertrag für die Wohnung und einen separaten Mietvertrag für die Garage abschliessen zu können. Dies verbanden die Vermieter mit der Auflage, dass sich die Mieter schriftlich dazu bereit erklärten auf der Liegenschaft und in unmittelbarer Nähe der Mietliegenschaft keine Schiffe mehr zu lagern und zu reparieren. Zudem dürfe die Garage nicht als Reparaturwerkstätte zweckentfremdet werden. Die Mieter wiesen den Vorschlag zurück. Daraufhin kündigten die Vermieter das Mietverhältnis per Ende März 2013.

Nach erfolglos durchgeführtem Schlichtungsverfahren reichten die Mieter beim Kreisgericht fristgerecht Klage ein. Das Gericht kam zum Schluss, dass die Vermieter keine einseitige Vertragsänderung zu Lasten der Mieter hätten durchsetzen wollen und erachtete die Kündigung als rechtmässig.

Gegen diesen Entscheid reichten die Mieter beim Kantonsgericht St.Gallen Berufung ein.

## **Aus den Erwägungen**

1. Eine ordentliche Kündigung setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271

Abs. 1 OR; BGE 138 III 59 E. 2.1; LACHAT/THANEI, Mietrecht für die Praxis, N 29/1.1).

Das Gesetz umschreibt die Sachverhalte der als missbräuchlich anfechtbaren Kündigung mit einer Generalklausel (Art. 271 OR) und einem Katalog typisierter Sachverhalte (Art. 271a OR). Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen, oder ein illoyales, unlauteres Verhalten darstellt. Anders als die Grundnorm von Art. 2 Abs. 2 ZGB ist indessen kein *offensichtlicher* Rechtsmissbrauch gefordert (BSK OR I-WEBER, Art. 271/271a N 3; ZK-HIGI, N 56 zu Art. 271 OR; LACHAT/THANEI, a.a.O., N 29/4.4). Der Umstand, dass die Kündigung für den Mieter eine Härte darstellt, genügt nicht; eine solche wäre jedoch im Hinblick auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses relevant (vgl. Art. 272 OR). Es obliegt dem Empfänger der Kündigung, zu beweisen, dass die Kündigung aus einem verpönten oder ohne schützenswerten Grund erfolgte (BGE 138 III 59 E. 2.1); der Kündigende hat jedoch redlich zur Wahrheitsfindung beizutragen, die Kündigung auf Ersuchen hin zu begründen (vgl. Art. 271 Abs. 2 und Art. 266l OR, Art. 9 Abs. 1 lit. c VMWG) und im Bestreitungsfall alle für die Beurteilung des Kündigungsgrunds notwendigen Unterlagen vorzulegen. Ob eine Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, beurteilt sich in Bezug auf den Zeitpunkt, in welchem sie ausgesprochen wurde (BGE 138 III 59 E. 2.1; BGE 135 III 112 E. 4.1).

Die Lehre bezeichnet eine Kündigung unter anderem als treuwidrig, da auf widersprüchlichem und illoyalem Verhalten beruhend, wenn sie kurz nach grösseren, mit Zustimmung der Vermieterschaft vorgenommenen Investitionen der Mieterschaft im Hinblick auf einen Fortbestand des Mietverhältnisses erfolgt (LACHAT/THANEI, a.a.O., N 29/4.5, Fallgruppe 2, 3. Spiegelstrich; BSK OR I-WEBER, Art. 271/271a N 5; allgemein ZK-HIGI, N 69 zu Art. 271 OR). Das Bundesgericht sodann verneint einen Verstoss gegen Treu und Glauben, wenn der Vermieter ein Mietverhältnis allein darum kündigt, weil er eine Veränderung des fraglichen Verwendungszweckes herbeiführen möchte, selbst wenn er der ursprünglichen Nutzungsart im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zugestimmt hatte (BGE 136 III 190 E. 3). Ebenso stellt eine Kündigung mit dem Ziel, von einem neuen Mieter einen höheren Mietzins zu erhalten, im Allgemeinen keinen Rechtsmissbrauch dar (BGE 120 II 105 E. 3.b/bb). Die Bildung von Fallgruppen im Gesetz (Art. 271a OR) und in der Praxis und Lehre ändert im Übrigen nichts am Erfordernis einer fallbezogenen Prüfung, welche die Vorgeschichte und Besonderheiten des Falles und die Kündigungsgründe mit einbezieht (LACHAT/THANEI, a.a.O., N 29/4.5 Einleitung).

2. Die Mieter behaupten, primärer Grund der Kündigung sei die verlangte Rückgabe einer Garage gewesen. Dies gehe aus der ersten, unwirksamen und deshalb auch zurückgenommenen Kündigung vom 28. Juni 2010 sowie aus den Schreiben der Vermietenden vom 6. Juni 2012, vom 17. Juli 2012 und vom 2. August 2012 hervor. Die in den Rechtsschriften der Vermietenden vorgebrachte Begründung betreffend Verstösse gegen die Hausordnung und das störende Verhalten im Zusammenhang mit den Schiffen sei nachgeschoben und lediglich eine Schutzbehauptung. – Die Vermietenden erklären demgegenüber, die andauernde fehlende Bereitschaft der Mieter, die Problematik rund um die nie bewilligten Schiffsreparaturen zu lösen und sich an die Hausordnung zu halten, sei Grund der Kündigung gewesen. Nachdem die Mieter sich bereit erklärt hätten, eine der Garagen zurückzugeben und eine Teilkündigung des Vertrages nicht zulässig gewesen wäre – worauf die Mieter vorgängig selbst hingewiesen hätten – hätten sie, die Vermietenden, den gesamten Mietvertrag gekündigt mit der Absicht, diesen wieder in ordentlicher Art und Weise abzuschliessen, ohne dabei den Mietzins zu erhöhen oder die Mieter anderweitig schlechter zu stellen. Gleichzeitig hätten sie jedoch den jahrelangen übermässigen Gebrauch der Mietsache durch die Mieter beenden wollen, weshalb sie eine entsprechende schriftliche Regelung angestrebt hätten.

Dass es den Vermietenden bei der Kündigung primär und allein darum gegangen sein soll, eine Garage von den Mietern zurückzuerhalten, ergibt sich nicht aus den Akten und geht bei objektiver Betrachtung an der Sache vorbei. Der im Recht liegenden Korrespondenz kann entnommen werden, dass das Hobby von A. (Reparieren und Restaurieren von alten Schiffen auf dem Grundstück der Vermietenden und/oder in unmittelbarer Nachbarschaft) von Beginn des Mietverhältnisses an zu Diskussionen führte. Es ist unbestritten, dass er, ein Hochseekapitän ausser Dienst, diverse Schiffe auf dem Nachbargrundstück der Vermietenden mit Erlaubnis der Eigentümerin der Nachbarliegenschaft abgestellt hat und dort auch ein Wohnwagen steht, in welchem er Reparaturmaterial und Ersatzteile lagert. An dieser Situation sowie am behaupteten Verhalten der Mieter, welche diese gegenüber Mietinteressenten und der beauftragten Treuhandfirma an den Tag legten, störten sich die Vermietenden, was diverse Schreiben dokumentieren. Bereits im April 2008 teilten die Vermietenden den Mietern mit, es sei zu überlegen, ob “Sie mit Allem besser in einem Industrie-Zentrum oder in See-Nähe wären“. Im September 2011 wurden die Mieter von den Vermietenden gebeten, sich eine Wohnung zu suchen, die ihren “Vorstellungen und Bedürfnissen“ entspreche. Mit Schreiben vom 2. August 2012 hielten die Vermietenden fest, dass ihre Situation von den Mietern offensichtlich nicht verstanden werden wolle und sie, die Mieter, sich möglichst bald eine

andere Wohnung suchen sollten, andernfalls ihnen in absehbarer Zeit gekündigt werde.

Zwar weist die schliesslich erfolgte Kündigung vom 3. Dezember 2012 (auch) einen Bezug zur Garage auf, jedoch standen die Probleme im Zusammenhang mit den Schiffen, welche nie vollständig bereinigt werden konnten, und die übrigen Auseinandersetzungen zwischen den Parteien als Kündigungsgrund im Vordergrund. So wollten die Vermietenden eine der beiden Garagen offensichtlich auch deshalb zurück haben, um die von ihnen auf ihrer Parzelle oder in unmittelbarer Nachbarschaft zu ihrer Parzelle nicht erwünschten Reparatur- und Bastelarbeiten von A. zu unterbinden. Dass dies und nicht die Rückgabe der Garage ihr primäres Ziel war, ergibt sich unmissverständlich und klar aus dem Schreiben vom 26. September 2012, in welchem die Vermietenden sich bereit erklären, einen neuen Mietvertrag abzuschliessen, wenn die Mieter sich verpflichteten, keine weiteren Schiffe in unmittelbarer Nähe der Liegenschaft abzustellen, auf dem Grundstück der Vermietenden keine Arbeiten an Schiffen oder anderen Objekten mehr auszuführen und auch kein Reparaturmaterial oder Ersatzteile im Keller und den allgemein zugänglichen Räumen zu lagern. Dass sie danebst die frei werdende Garage allenfalls an Dritte weitervermieten konnten, war den Vermietenden sicher auch recht, nicht aber primäres Ziel, ansonsten sie das Angebot der Mieter, die Garage per Ende März 2013 zurückzugeben, wohl angenommen hätten. Von einem Nachschieben von Kündigungsgründen kann schon deshalb nicht gesprochen werden, weil die Kündigung unbegründet erfolgte und die Mieter von ihrem Recht, eine Begründung zu verlangen (Art. 271 Abs. 2 OR), nie Gebrauch machten. Selbst wenn jedoch die Vermietenden gegenüber den Mietern Kündigungsgründe genannt hätten, müssten weitere, erst im Prozess eingebrachte Kündigungsgründe, nicht von vornherein unberücksichtigt bleiben (BGE 138 III 59 E. 2.3).

Die Vermietenden haben nachvollziehbar aufgezeigt, dass sie die mit dem Hobby der Mieter zusammenhängenden Tätigkeiten auf und um ihr Grundstück nicht mehr länger tolerieren wollten, weshalb sie sich – nach wiederholter Abmahnung – zur Kündigung entschieden. Das Verhältnis zwischen den Parteien war seit Jahren angespannt und von häufigem, kontroversen Schriftverkehr geprägt. Es liegen somit objektive, ernsthafte und schützenswerte Interessen vor, um das Mietverhältnis zu beenden. Es ist das gute Recht des Vermieters, ihm missliebige Aktivitäten auf seinem Grundstück oder missliebiges Verhalten des Mieters und die damit zusammenhängenden Auseinandersetzungen durch Kündigung zu beenden.

Im Übrigen würde die Kündigung auch dann nicht gegen Treu und Glauben verstossen, wenn sie allein deshalb erfolgt wäre, um eine der Garagen zurück zu erhalten. So ist es beispielsweise durchaus nachvollziehbar und stellt ein schützenswertes Interesse des Vermieters dar, wenn er die Vermietbarkeit seiner Wohnungen durch ein ausreichendes Angebot von Garagen erhöhen und insbesondere solvente Mieter mit mehreren Autos ansprechen will. Selbst die Neuvermietung der Garage zwecks Erzielung eines höheren Mietzinses von einem Dritten wäre nicht per se ein missbräuchlicher Kündigungsgrund.

**3.** Die Mieter erachten die Kündigung auch deshalb als anfechtbar, weil sie erfolgt sei, um zu ihren Lasten eine einseitige Vertragsänderung durchzusetzen. Die Vermietenden hätten mit ihrer Aufforderung, den alten Mietvertrag aufzulösen und separate Mietverträge für die Wohnung und die Garage abzuschliessen, versucht, ihnen, den Mietern, den geltenden Sozialschutz in Bezug auf die Garagen wegzunehmen. Dadurch wären sie im Vergleich zum gültigen Mietvertrag schlechter gestellt gewesen. Dazu komme, dass die Vermietenden den Abschluss des neuen Mietvertrages von einschränkenden Bedingungen abhängig gemacht hätten, durch welche sie, die Mieter, in der Nutzung der Mietsache erheblich eingeschränkt worden wären. Durch die Androhung der Kündigung hätten die Vermietenden in unzulässiger Weise Druck auf sie, die Mieter, ausgeübt, um die einseitige Vertragsänderung durchzusetzen.

**a)** Gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. b OR ist eine Kündigung anfechtbar, wenn sie ausgesprochen wird, weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will. Die Bestimmung soll verhindern, dass der Mieter vor die Wahl gestellt ist, entweder die Forderungen des Vermieters anzunehmen oder aber auszuziehen. Eine einseitige Vertragsänderung im Sinne von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR liegt vor, wenn die Mieterschaft im Vergleich zur bisherigen Situation wirtschaftlich schlechter gestellt wird, so beispielsweise durch die Einführung neuer, bisher im Mietzins enthaltener Nebenkosten, die Streichung der Hauswartung oder die Erhöhung der Kautions. Bleibt das beabsichtigte neue Vertragsregime unter dem wirtschaftlichen Aspekt im Vergleich mit dem vorherigen Regime in etwa gleich, werden also die gegenseitigen Leistungen im gleichen Ausmass reduziert oder erhöht, so liegt keine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters vor. Unerheblich ist, ob die vom Vermieter gewünschte einseitige Vertragsänderung oder Mietzinsanpassung gesetzeswidrig ist. Erforderlich ist allerdings der Kausalzusammenhang, das heisst, dass der (gescheiterte) Versuch, eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters durchzusetzen, das entscheidende Kündigungsmotiv bildet. Beweispflichtig hierfür ist der Mieter (vgl.

LCHAT/THANEI, a.a.O., N 29/5.2.1 ff.; ZK-HIGI, N 72 ff. zu Art. 271a OR).

b) Aus dem Briefverkehr zwischen den Parteien geht hervor, dass die Vermietenden den bestehenden Vertrag insofern abändern wollten, als eine der beiden Garagen nicht mehr Bestandteil des Mietvertrages bilden sollte. Dem Verzicht auf die Garage hatten die Mieter vorgängig zugestimmt. Für die andere Garage und die Wohnung strebten die Vermietenden zwei neue, separate Mietverträge an. Zum Abschluss solcher Verträge waren sie jedoch nur bereit, wenn sich die Mieter schriftlich bereit erklärt hätten, auf dem Grundstück der Vermietenden sowie in unmittelbarer Nähe keine Schiffe mehr abzustellen oder Arbeiten an Schiffen vorzunehmen. Unbestritten ist, dass für die neuen Mietverträge ein geringerer Mietzins vorgesehen war. In welchem Umfang der Mietzins hätte gesenkt werden sollen, geht aus den Akten nicht hervor. Unter diesen Umständen ist jedoch nicht anzunehmen, dass die Mieter durch die Vertragsänderung eine wirtschaftliche Schlechterstellung erfahren hätten, womit es bereits an einem notwendigen Element für die Anfechtbarkeit der Kündigung nach Art. 271a Abs. 1 lit. b OR fehlt.

Im Übrigen wurde bereits festgestellt, dass es den Vermietenden mit ihrer Kündigung nicht in erster Linie darum ging, den Mietern die Garage wegzunehmen oder den Kündigungsschutz betreffend die Garage zu beschränken, sondern darum, dem missliebigen Verhalten der Mieter und den ständigen Diskussionen ein Ende zu setzen (vgl. dazu die Ausführungen in E. 2). Selbst wenn also die Mieter mit der fraglichen Vertragsänderung wirtschaftlich schlechter gestellt gewesen wären, würde es für die Anwendung von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR am Kausalzusammenhang zwischen der Kündigung und der einseitigen Vertragsänderung und damit an einer verpönten Drucksituation fehlen. Bei der Rückgabe einer der beiden Garagen fehlt es überdies allein schon deshalb am Kausalzusammenhang, weil die Mieter dieser vorgängig zugestimmt hatten und die Vermietenden die Kündigung nicht hätten aussprechen müssen, um die von ihnen gewünschte Vertragsänderung durchzusetzen. Der Verzicht auf eine von zwei Garagen stellt zudem keine erhebliche Änderung des Gebrauchsrechts der Mieter dar, zumal die Vermietenden den Mietern an Stelle der zweiten Garage einen Parkplatz im Freien anboten. Die Mieter hätten somit auch nach der Vertragsänderung die Möglichkeit gehabt, ihre zwei Autos abzustellen. Allein der Komfort einer Garage wäre weggefallen, was aber auch zu einem tieferen Mietzins geführt hätte. Es ist nicht ersichtlich und solches haben die Mieter auch nicht aufgezeigt, dass für sie die zweite Garage derart wichtig war, dass der geforderte Verzicht darauf sie in eine Drucksituation

versetzt hätte, welche als Alternative zum Verlust der Garage nur den Auszug aus der Wohnung in Betracht fallen liess. Dass dem nicht so ist, zeigt bereits der Umstand, dass die Mieter den Vermietenden offerierten, die Garage zurückzugeben.

Was sodann die von den Vermietenden verlangte Nutzungseinschränkung der Mietsache betrifft, ist Folgendes zu berücksichtigen: Die Mieter mieteten bei den Vermietenden eine Wohnung und zwei Garagen. Bei Mietantritt wurde nicht vereinbart, dass die Mieter auf der Parzelle oder in unmittelbarer Nähe dazu Schiffe lagern oder reparieren könnten. Gleichzeitig entspricht die Ausübung des speziellen Hobbys durch A. nicht dem erwarteten Verwendungszweck der Mietsache. Die Aufforderung, diese Tätigkeiten zu unterlassen und die Mietsache so zu verwenden, dass dadurch weder die Vermietenden noch die übrigen Mieter gestört würden, stellt folglich keine Vertragsänderung dar. Obschon die Hausordnung das Abstellen von Schiffen und das Arbeiten an diesen oder anderen Objekten und das Lagern von Reparaturmaterial oder Ersatzteilen im Keller nicht explizit verbietet, kann es im nachvollziehbaren Interesse der Vermieter liegen, solche Aktivitäten – insbesondere wenn sie in einem gewissen Ausmass erfolgen – auf ihrer Liegenschaft zu unterbinden. Daran ändert nichts, dass die Nutzungseinschränkungen im Schreiben vom 26. September 2012 relativ umfassend formuliert sind; aus dem Gesamtzusammenhang und mit Blick auf die vorgängige Korrespondenz ergibt sich klar, dass sie im direkten Konnex zu den umstrittenen Schiffen stehen und nicht derart absolut zu verstehen sind, wie dies die Mieter vorbringen. Im Übrigen hätte eine entsprechende Vereinbarung oder Erklärung erst noch verfasst werden müssen, womit der genaue Wortlaut noch nicht festgestanden hatte. Auf diese Forderung der Vermietenden gingen die Mieter in ihrem Antwortschreiben vom 22. November 2012 jedoch gar nicht ein, sondern teilten lediglich mit, dass sie keine Notwendigkeit zur Kündigung des bestehenden Mietvertrages sähen, womit sie ihre fehlende Bereitschaft, das Mietobjekt nach den Wünschen der Vermieter zu benützen, erneut unter Beweis stellten.

Die Kündigung erweist sich somit auch unter dem Gesichtspunkt von Art. 271a Abs. 1 lit. b OR als nicht anfechtbar.

**4.** Schliesslich machen die Mieter geltend, dass die Vermietenden die Kündigung vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss einer mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Einigung ausgesprochen hätten. Dadurch, dass sie, die Mieter, der Forderung der Vermietenden auf Rückgabe einer der zwei Garagen mit Schreiben vom 22. August 2012 nachgekommen seien, obwohl sie dazu vertraglich nicht verpflichtet gewesen wären, seien



die Voraussetzungen zur Auslösung der Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e i.V.m. Abs. 2 OR erfüllt.

a) Wenn der Mieter durch Schriftstücke nachweisen kann, dass er sich mit dem Vermieter ausserhalb eines Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens über eine Forderung aus dem Mietverhältnis geeinigt hat, erweist sich eine Kündigung als anfechtbar, sofern diese vor Ablauf von drei Jahren nach dieser Einigung ausgesprochen wird (Art. 271a Abs. 1 lit. e i.V.m. Abs. 2 OR). Als Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR gilt nur eine einvernehmliche Streitbeilegung, mittels der eine unter den Parteien kontroverse Rechtsfrage durch gegenseitiges Nachgeben abschliessend geklärt wird. Nicht erfasst werden daher Fälle, in denen es gar nicht erst zu einer Auseinandersetzung kommt, weil die eine oder andere Partei dem Begehren des Vertragspartners sogleich entspricht oder es ausschliesslich der Mieter war, welcher von seinem ursprünglich eingenommenen Standpunkt abgewichen ist (BGE 130 III 563 E. 2.1 f.; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, Art. 271a N 68 ff.; ZK-HIGI, N 306 zu Art. 271a OR).

b) Die Mieter wären der Forderung der Vermieter auf Rückgabe einer der zwei Garagen im Jahr 2012 freiwillig und vollumfänglich nachgekommen. Von einer Einigung im Sinne von Art. 271a Abs. 2 OR kann daher nicht gesprochen werden. Dazu kommt, dass die offerierte Rückgabe der Garage nicht sämtliche Meinungsverschiedenheiten beseitigte, weshalb es auch zur Kündigung kam.

Soweit die Mieter auch im Berufungsverfahren noch argumentieren (was allerdings nur im vorinstanzlichen Verfahren deutlich vorgebracht wurde), der Rückzug der Kündigung einer Garage im Juni / Juli 2010 habe die Sperrfrist ausgelöst, ist Folgendes zu beachten: Die Parteien sind sich einig, dass die Kündigung der Garage mit Schreiben vom 28. Juni 2010 formungültig war. Formungültige Kündigungen sind nichtig (Art. 266I Abs. 2 i.V.m. Art. 266o OR). Nichtig und unwirksame Kündigungen vermögen nun aber keine Rechtswirkungen zu entfalten, da sie gewissermassen ein "Nichts" sind. Die Berufung des Mieters auf den zeitlichen Kündigungsschutz im Falle einer nichtigen Kündigung erweist sich als Sonderfall des Rechtsmissbrauchs und löst keine Sperrfrist aus (ZK-HIGI, N 262 zu Art. 271a OR; vgl. auch BSK OR I-WEBER, Art. 271/271a N 27; LCHAT/THANEL, a.a.O., N 29/5.4.6; SVIT-Kommentar, a.a.O., Art. 271a N 31 und 42; BGer 4C.432/2006 = MRA 3/07, S. 85 ff.; BGer 4A\_588/2013 E. 2.3). Im Übrigen ist auch im sofortigen Rückzug einer formungültigen Kündigung bzw. in der umgehenden Akzeptanz, dass diese nichtig ist, keine Einigung über eine strittige Angelegenheit zu sehen.

Die Kündigung ist somit auch unter dem Gesichtspunkt von Art. 271a Abs. 1 lit. e i.V.m. Abs. 2 OR nicht anfechtbar.

(Urteil des Kantonsgerichts St.Gallen vom 24. April 2014; vgl. auch BGer 4A\_364/2014, das den Entscheid nach summarischer Prüfung bestätigt)