

Art. 259g OR

2. Hinterlegung von Mietzinsen

Die Hinterlegung von Mietzinsen muss bei der zuständigen Stelle erfolgen. Zudem muss die mietende Partei die Hinterlegung androhen und eine letzte Frist zur Mängelbehebung ansetzen. Erst nach unbenütztem Ablauf dieser Frist darf eine Hinterlegung stattfinden. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, liegt keine gültige Hinterlegung vor und es kann eine ausserordentliche Kündigung infolge Zahlungsverzugs ausgesprochen werden.

Sachverhalt

Am 27. Oktober 2008 haben die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen. Der Mietzins wurde auf monatlich Fr. 1'530. - zuzüglich akonto Nebenkosten in der Höhe von Fr. 110. - festgelegt. Mietbeginn war am 1. November 2008. Da die Gesuchsgegnerin den Mietzins für den Monat Oktober 2010 nicht an die Gesuchstellerin überwiesen hatte, schickte die Gesuchstellerin der Gesuchsgegnerin am 20. Oktober 2010 eine Kündigungsandrohung. Sie setzte ihr eine Zahlungsfrist von 10 Tagen, bzw. 30 Tagen an. Nach Ablauf der ersten Frist werde sie betreibungsrechtliche Schritte einleiten. Nach Ablauf der zweiten 30 tägigen Frist sehe sie sich gezwungen, das Mietverhältnis zu kündigen. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2010 teilte die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin mit, dass sie die Mietzinse für Oktober und November 2010 auf ein Sperrkonto bei der Raiffeisenbank überwiesen habe. Sie setze eine

Frist bis 30. November 2010 zur Behebung diverser Mängel an. Nachdem die Gesuchsgegnerin den ausstehenden Mietzins für den Monat Oktober 2010 bis zum 16. November 2010 nicht an die Gesuchstellerin überwiesen hatte, sprach diese am 26. November 2010 unter Verwendung des amtlichen Formulars die Kündigung aus.

Mit Eingabe vom 23. Dezember 2010 hat die Gesuchsgegnerin die Kündigung bei der zuständigen Mietschlichtungsstelle angefochten.

Mit Eingabe vom 27. Dezember 2010, eingegangen am 28. Dezember 2010, hat die Gesuchstellerin beim Landgerichtspräsidium Uri die Ausweisung der Gesuchsgegnerin aus dem Mietobjekt beantragt.

Anschliessend hat die Mietschlichtungsstelle das Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung ans Landgerichtspräsidium Uri überwiesen.

Aus den Erwägungen

5.1

Zahlung durch Hinterlegung des Mietzinses

Verlangt der Mieter einer unbeweglichen Sache vom Vermieter die Beseitigung eines Mangels, so muss er ihm dazu schriftlich eine angemessene Frist setzen und kann ihm androhen, dass er bei unbenütztem Ablauf der Frist Mietzinse, die künftig fällig werden, bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegen werde. Er muss die Hinterlegung dem Vermieter schriftlich ankündigen (Art. 259g Abs. 1 OR). Mit der Hinterlegung gelten die Mietzinse als bezahlt (Art. 259g Abs. 2 OR). Hinterlegungsstelle ist die Urner Kantonalbank (Art. 3 Abs. 1 des Reglements zum Miet- und Pachtrecht im Obligationenrecht, RB 9.4222). Die Gesuchsgegnerin hat die Mietzinse nicht bei der Urner Kantonalbank, sondern bei der Raiffeisenbank hinterlegt. Die Raiffeisenbank ist für die Hinterlegung nicht zuständig und die so hinterlegten Mietzinse können deshalb nicht im Sinne von Art. 259g Abs. 2 OR als durch Hinterlegung bezahlt gelten. Des Weiteren ist festzuhalten, dass nur künftig fällige Mietzinse hinterlegt werden dürfen. Der Mieter hat dem Vermieter vorab die Hinterlegung anzudrohen und gleichzeitig eine letzte Frist zur Mängelbehebung anzusetzen. Dies hat die Gesuchsgegnerin mit Schreiben vom 27. Oktober 2010 (GAB II) getan und die von ihr angesetzte Frist zur Mängelbehebung lief bis 30. November 2010. Eine Hinterlegung der Mietzinse hätte erst nach unbenütztem Ablauf dieser Frist erfolgen dürfen. Eine Hinterlegung von Mietzinsen, die vor oder während der Beseitigungsfrist fällig wurden bzw. werden, ist unzulässig (vgl. SVIT- Kommentar, Zürich 2008, N 16 zu Art. 259g). Die Gesuchsgegnerin hat bereits im Oktober 2010 die Mietzinse

für die Monate Oktober und November 2010 hinterlegt (vgl. GAB II). Dabei handelt es sich um Mietzinse, die vor Ablauf der Beseitigungsfrist am 30. November 2010 fällig wurden und eine Hinterlegung dieser Mietzinse war nicht zulässig. Es liegt deshalb sowohl mangels Hinterlegung bei der zuständigen Stelle als auch aufgrund der Hinterlegung vor Ablauf der Beseitigungsfrist keine gültige Hinterlegung nach Art. 259g Abs. 1 OR vor.

Die Gesuchsgegnerin hat die ausstehenden Mietzinse und Nebenkosten für den Monat Oktober 2010 nicht innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigungsandrohung und Zahlungsfristansetzung vom 20. Oktober 2010 beglichen, sondern frühestens am 21. Dezember 2010. Die Gesuchstellerin durfte ihr deshalb unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 30 Tagen ausserordentlich kündigen. Die Kündigung vom 26. November 2010 erfolgte am Tag des - unbenutzten - Ablaufs der Zahlungsfrist und selbst wenn die Zahlungsfrist noch einen Tag länger gedauert hätte, kann sich die Gesuchsgegnerin nicht auf eine verfrühte Kündigung berufen, da sie die ausstehenden Mietzinse auch bei einer um ein paar Tage längeren Zahlungsfrist nicht vor dem 21. Dezember 2010 beglichen hätte (vgl. oben Ziffer 4.1). Die Kündigung der Gesuchstellerin erfolgte gemäss den gesetzlichen Formvorschriften auf dem amtlichen Formular. Die Gesuchsgegnerin hat anlässlich der Hauptverhandlung vom 10. März 2011 bestätigt, die Kündigung am 29. November 2010 in Empfang genommen zu haben. Damit wurde die Kündigungsfrist von 30 Tagen offensichtlich eingehalten. Die durch die Gesuchstellerin ausgesprochene ausserordentliche Kündigung vom 26. November 2010 war damit zulässig und gültig und das Mietverhältnis zwischen den Parteien endete per 31. Dezember 2010. Aufgrund dessen ist die Gesuchstellerin zur gerichtlichen Durchsetzung ihres vertraglichen Anspruchs auf Rückgabe der Mietsache berechtigt.

5.2

Erstreckung des Mietverhältnisses

Die Gesuchsgegnerin hat bei der Gesuchstellerin eine Erstreckung des Mietverhältnisses beantragt (vgl. GAB VIII). Dieses Gesuch hätte sie jedoch innert 30 Tagen seit der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde einreichen müssen (vgl. Art. 273 Abs. 2 lit. a). Bei der Schlichtungsbehörde ging jedoch innert Frist von 30 Tagen kein Erstreckungsgesuch ein, weshalb dieses vorliegend auch nicht zu beurteilen ist. Trotzdem weist das Gericht die Gesuchsgegnerin darauf hin, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands des Mieters ausgeschlossen ist (Art. 272a Abs. 1 lit. a).

5.3

Praxisgemäss muss dem Mieter eine gewisse Zeit zur Vorbereitung des Umzuges eingeräumt werden. Die Zeitspanne ist jedoch kurz anzusetzen,

da ein Mieter nach erfolgter ausserordentlicher Kündigung jederzeit mit einer Ausweisung rechnen muss. Der Gesuchsgegnerin ist demzufolge zu befehlen, die Wohnung innert 10 Tagen nach Rechtskraft dieses Entscheids zu verlassen, zu räumen und der Gesuchstellerin vertrags- und ordnungsgemäss zu übergeben (Art. 232 Abs. 2 lit. a ZPO).

(Urteil des Landgerichtspräsidiums Uri vom 10. März 2011)