

Art. 253a f. OR

1. Wohn- und Geschäftsraum

Mietobjekt ist die unbebaute Bodenfläche eines Standplatzes auf einem Campingplatz. Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelangen daher nicht zur Anwendung. Nur ausnahmsweise –nämlich bei kostspieliger Fahrnisbaute und der berechtigten Erwartung des Mietenden auf ein dauerhaftes Vertragsverhältnis- wäre eine analoge Anwendung dieser Bestimmungen möglich.

Sachverhalt

Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über einen Standplatz im Camping X.

Am 14. Juli 2010 beantragte der Kläger, der Beklagte habe den Saisonstandplatz im Camping X sofort zu räumen. Er begründete, der Beklagte schulde ihm die Platzgebühren für die Monate November 2009 bis März 2010 und offene Strombeträge für die Monate November 2009 bis Februar 2010.

Mit Entscheid vom 14. Dezember 2010 wurde der Beklagte verpflichtet, innert zehn Tagen den Standplatz auf dem Campingplatz ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen.

Mit Rekurs vom 26. Dezember 2010 wurde beantragt, die Ausweisung sei aufzuheben.

Aus den Erwägungen

4.1. Die Vorinstanz kam zum Schluss, es sei nicht liquid, dass der Beklagte für die Monate November 2009 bis März 2010 jeweils im Voraus einen monatlichen Mietzins von Fr. 500.– hätte zahlen müssen. Auch bezüglich der geltend gemachten Nebenkosten-Restforderung von Fr. 253.65 fehle es an der nötigen Liquidität. Dementsprechend gelinge es dem Kläger nicht nachzuweisen, dass sich der Beklagte im Zeitpunkt der Mahnung mit Mietzinszahlungen von insgesamt Fr. 2'500.– und Nebenkosten von Fr. 253.65 im Rückstand befunden habe. Die Vorinstanz schloss hingegen aus diversen Urkunden, dass der Beklagte davon ausgegangen bzw. gewillt gewesen sei, (auch) für die Wintersaison 2009/2010 die bisherige Winterpauschale von Fr. 250.– zu bezahlen. Der Beklagte habe die von ihm anerkannte Mietzins-Pauschale von Fr. 250.– für die Zeit vom 1. November 2009 bis 13. März 2010 nicht bezahlt; sie sei Mitte März 2010 fällig geworden. Der Kläger habe den Beklagten mit der Mahnung vom 8. April 2010 für diese Fr. 250.– in Verzug gesetzt. Im Zeitpunkt der Mahnung vom 31. Mai 2010 habe sich der Beklagte somit im Verzug befunden.

4.1.1. Der Beklagte wendet ein, auf der Mahnung des Klägers vom 8. April 2010 sei mit keinem Wort erwähnt, dass der geschuldete Betrag etwas mit der Winterpauschale zu tun habe. Dies trifft zu, spricht die erwähnte Mahnung doch von „Platzgebühren von November 09 bis Ende März 2010.“ Dem Beklagten war jedoch klar, dass er für die Benützung des Standplatzes – wie auch in den vorangegangenen Wintersaisons – in der Saison 2009/2010 einen Mietzins zu bezahlen hatte. Er bringt nicht vor, eine Mietzinszahlung für die Wintersaison 2009/2010 sei erfolgt oder wenigstens versucht worden. Das Nichtzustellen einer „korrekten“ Rechnung durch den Kläger stand einer Begleichung (oder allenfalls Hinterlegung [vgl. Art. 259g OR]) des – geforderten oder anerkannten – Mietzinses jedenfalls nicht im Weg. Mit der gänzlichen Nichtbezahlung des Mietzinses nahm der Beklagte ein hohes Risiko in Kauf, vom Kläger die ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zu erhalten.

4.1.2 Die Mutmassung des Beklagten, ob sich die Vorinstanz mit dem Betrag von Fr. 2'500.– (fünf Monate à Fr. 500.–) geirrt habe, ist insofern unzutreffend, als jene gar nicht auf diesen Betrag abgestellt hat. Die Vorinstanz hielt korrekt fest, der Beklagte sei mit der Winterpauschale von Fr. 250.– in Verzug geraten. Mit dem Schreiben vom 31. Mai 2010 habe der Kläger diesen Betrag zur Zahlung gemahnt. Sofern der Beklagte weiterhin einwendet, die Platzgebühren von Fr. 500.– pro Monat seien nicht

geschuldet, kann er nicht gehört werden. Bei einer Kündigungsandrohung wegen Zahlungsrückstands braucht der Rückstand nicht genau beziffert zu werden. Es genügt, wenn der Rückstand genau bezeichnet wird (Weber, Basler Komm., 4. Aufl., Art. 257d OR N 4). Selbst die Tatsache, dass ein Vermieter in der Mahnung einen zu hohen Betrag einsetzt, macht die auf Art. 257d OR gestützte Kündigung nicht zwingend unwirksam, denn es geht um die Erkennbarkeit des zur Abwendung der Kündigung zu bezahlenden Betrags. Es genügt, wenn der Schuldner weiss, welcher Rückstand gemeint ist (Urteil des Bundesgerichts 4A_32/2007 vom 16.05.2007 E. 6.2). Auch wenn der Kläger in seiner Kündigungsandrohung vom 31. Mai 2010 einen zu hohen Ausstand gemahnt hatte, genügte diese Mahnung für eine fristlose Kündigung nach Art. 257d OR, da der Beklagte dem Schreiben entnehmen konnte, dass er die Platzgebühren für die Monate November 2009 bis März 2010 trotz Fälligkeit noch nicht bezahlt hatte (Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., S. 542 Rz 27/2.5.1). Wie ausgeführt war ihm klar, dass er eine Winterpauschale in der Höhe von Fr. 250.– zu bezahlen hatte. Die angeblich noch nicht eingetroffene korrigierte Rechnung vermochte daran nichts zu ändern.

4.2. Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, die besonderen Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen würden nicht zur Anwendung gelangen. Zusammengefasst hielt sie fest, Mietobjekt sei die Teilfläche eines Grundstücks. Unbebaute Landflächen könnten keine Wohn- oder Geschäftsräume sein. Den im Eigentum des Beklagten stehenden Wohnwagen (inkl. Vorzelt) qualifizierte sie als Fahrnisbaute. Eine analoge Anwendung der Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen sei ausnahmsweise möglich, wenn der Mieter mit Wissen des Vermieters eine kostspielige Fahrnisbaute zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichte und damit rechnen dürfe, dass das Mietverhältnis auf absehbare Zeit nicht gekündigt werde. Allein die Höhe der Investitionskosten stellten aber keine Umstände dar, aus denen der Mieter auf ein langjähriges Mietverhältnis schliessen dürfe. Es brauche immer auch ein qualifiziertes Verhalten des Vermieters, das nach dem Vertrauensprinzip die Erwartung des Mieters auf ein länger dauerndes Mietverhältnis begründe.

4.2.1. Der Beklagte wendet ein, er verstehe nicht, weshalb der Wohnwagen nicht fest mit dem Boden verbunden sei. Er habe beweisen können, dass eine Räumung des Platzes mit sehr hohen Kosten verbunden sei. Die Konstruktion des Vorzeltes und der Gesamtüberdachung sei von einem Montagespezialisten zu de- und neu zu montieren. Der Bodenaufbau sei fest mit dem Land verbunden. Mit Wissen des Klägers habe der Beklagte

eine kostspielige unbewegliche Baute auf dieser Parzelle errichtet. Diese diene zu Wohn- und Geschäftszwecken. In keiner Art und Weise habe er damit rechnen dürfen, dass ihm das Mietverhältnis auf absehbare Zeit gekündigt werde.

4.2.2. Diese Ausführungen des Beklagten stellen keine Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen dar. Auch sind sie zum Teil Wiederholungen der Vorbringen vor erster Instanz, weshalb sie grundsätzlich unbeachtlich sind. Doch selbst wenn sie zu beachten wären, gibt der Beklagte mit seinen Ausführungen der Beurteilung der Vorinstanz Recht, da er vorträgt, dass eine Demontage und Neumontage der Konstruktion möglich sei. Dieser Umstand spricht eindeutig gegen eine unbewegliche Baute. Entgegen seiner Auffassung schliessen weder die hohen Kosten des Ab- und Aufbaus, noch der Umstand, dass hierzu ein Montagespezialist nötig ist, eine Fahrnisbaute aus. Mietobjekt ist die Bodenfläche des Standplatzes. Es handelt sich auch dann nicht um einen Wohn- oder Geschäftsraum, wenn der Beklagte den auf der Fläche platzierten Wohnwagen (mit Konstruktion) zum Wohnen und Arbeiten benutzt. Eine (direkte) Anwendung der Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist deshalb nicht angebracht. Die Vorinstanz hat zu Recht aber ebenso von einer analogen Anwendung dieser Bestimmungen abgesehen. Auch vor Obergericht bringt der Beklagte nichts vor, aufgrund dessen er in guten Treuen auf ein langjähriges Mietverhältnis hätte schliessen dürfen. Das blosses Wissen des Vermieters, dass der Mieter auf dem Standplatz eine kostspielige (Fahrnis-) Baute errichtet, stellt noch kein qualifiziertes Verhalten dar, das nach dem Vertrauensprinzip die Erwartung des Mieters auf ein länger dauerndes Mietverhältnis begründen könnte.

4.3 Zusammengefasst sind die gesetzlichen Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs erfüllt. Der Rekurs ist deshalb abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

(Entscheid des Obergerichts des Kantons Luzern vom 25. Februar 2011)