Art. 257 OR

2. Vereinbarung zwischen den Ehegatten

Solange das Mietverhältnis nicht gekündigt oder einvernehmlich aufgehoben ist, bleibt die mietende Partei zur Bezahlung des Mietzinses verpflichtet. Eine Vereinbarung zwischen den Ehegatten über die Übernahme des Mietzinses ist nur zwischen diesen Parteien verbindlich und nicht gegenüber der Vermieterschaft.

Sachverhalt

Zwischen den Parteien bestand seit dem 1. Oktober 2006 ein Mietverhältnis über eine 5½-Zimmerwohnung. Der Mietzins betrug monatlich Fr. 1'390.– für die Wohnung und Fr. 180.– für zwei Garagen. Zudem waren Akontozahlungen an die Nebenkosten in der Höhe von Fr. 190.– im Monat geschuldet. Das Mietverhältnis wurde im gegenseitigen Einvernehmen auf den 30. September 2009 beendet.

Mit Eingabe vom 26. November 2010 reichte der Kläger eine Klage mit folgendem Rechtsbegehren ein: "Die Beklagten haben dem Kläger den Betrag von Fr. 7'852.05 nebst Zins zu 5% seit dem 30. Oktober 2009 zu bezahlen." Zur Begründung führte er im Wesentlichen aus, die Beklagten hätten anlässlich der Wohnungsabnahme schriftlich bestätigt, dass noch drei Mietzinse für Juni, August und September 2009 ausstehend seien. Zudem seien die Nebenkosten von Juli 2008 bis Juni 2009 noch nicht bezahlt worden und die Beklagten hätten für diverse Schäden am Mietobjekt aufzukommen.

Die Beklagte 1 machte geltend, sie habe sich im Februar 2009 vom Beklagten 2 scheiden lassen und sei dann Ende Monat umgezogen. Das sei dem Kläger bekannt gewesen. Ab Ende Februar 2009 habe sie nicht mehr im Mietobjekt gewohnt und sie schulde deshalb auch keine Mietzinsen und Nebenkosten mehr.

Aus den Erwägungen

- Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet (Art. 257 OR). Die Nebenkosten sind das Entgelt für die Leistung des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem Gebrauch der Sache zusammenhängen (Art. 257a Abs. 1 OR). Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat (Art. 257a Abs. 2 OR). Bei Wohn- und Geschäftsräumen sind die Nebenkosten die tatsächlichen Aufwendungen des Vermieters für Leistungen, die mit dem Gebrauch zusammenhängen, wie Heizungs-, Warmasser- und ähnliche Betriebskosten, sowie für öffentliche Abgaben, die sich aus dem Gebrauch der Sache ergeben (Art. 257b OR). Haben die Parteien eine Akontozahlung dieser Nebenkosten vereinbart, muss der Mieter je nach den Umständen - höherer Verbrauch, Anstieg der Ölpreise - mit einer zum Teil beträchtlichen Nachforderung rechnen (vgl. SVIT-Kommentar, a.a.O., N 26b zu Art. 257-257b). Der Mieter ist verpflichtet, den Mietzins sowie die vereinbarten Nebenkosten während der gesamten Vertragsdauer zu bezahlen (vgl. SVIT-Kommentar, a.a.O., N 5 zu Art. 257-257b). Die Pflicht zur Bezahlung des Mietzinses und der Nebenkosten endet bei Kündigung des Mietverhältnisses mit dem Kündigungstermin und bei einvernehmlicher Beendigung des Mietverhältnisses mit dem vereinbarten Termin. Der Mietzins ist das Entgelt für die Überlassung, nicht für die tatsächliche Benützung der Mietsache, weshalb der Mieter die Bezahlung des Mietzinses auch dann schuldet, wenn er die Mietsache selbst nicht mehr nutzt, diese ihm jedoch von Seiten des Vermieters weiterhin zur Verfügung gestellt wird.
- 3.1 Im vorliegenden Fall bestreitet die Beklagte 1 nicht, dass die Mietzinse und Akontozahlungen an die Nebenkosten in den Monaten Juni, August und September 2009 sowie die zwischen Juli 2008 und Juni 2009 angefallenen Nebenkosten nicht bezahlt wurden. Sie macht jedoch geltend, nach der Scheidung vom Beklagten 2 im Februar 2009 nicht mehr zur Bezahlung der Mietzinse und Nebenkosten verpflichtet gewesen zu sein, da sie ab Ende Februar 2009 nicht mehr im Mietobjekt gewohnt habe. Mit Miet-

vertrag vom 21. August 2006 hat sich die Beklagte 1 unterschriftlich verpflichtet, dem Kläger für die Überlassung der 5 1/2-Zimmerwohnung monatlich einen Mietzins in der Höhe von Fr. 1'390.- für die Wohnung und Fr. 180.- für die Garage zu bezahlen. Zudem hat sie sich verpflichtet, für die im Mietvertrag aufgelisteten Nebenkosten aufzukommen und dafür monatlich akonto Fr. 190.- zu überweisen. Diese Pflicht zur Bezahlung der Miete und der Nebenkosten ist nicht automatisch mit dem Auszug der Klägerin aus der betreffenden Wohnung erloschen, sondern endete erst mit der einvernehmlichen Vertragsbeendigung per Ende September 2009. Dass sie das Mietverhältnis gegenüber dem Kläger auf einen früheren Termin gekündigt hätte, macht die Beklagte 1 nicht geltend. Dass sie dies nicht getan hat, ergibt sich im Übrigen auch aus der Kündigung des Mietverhältnisses vom 24. September 2009, welche die Beklagte 1 mitunterzeichnet hat. Hätte sie das Mietverhältnis gegenüber dem Kläger bereits früher beendet, hätte sie diese Kündigung vom 24. September 2009 nicht mitunterzeichnen müssen. Eine allfällige Vereinbarung zwischen der Beklagten 1 und dem Beklagten 2 über die Übernahme der gesamten Mietzinse durch den Beklagten 2 wäre nur zwischen diesen zwei Parteien verbindlich und nicht gegenüber dem Kläger. Solange das Mietverhältnis nicht gekündigt oder einvernehmlich aufgehoben war, blieb die Beklagte 1 gegenüber dem Kläger zur Bezahlung der Mietzinse und der Nebenkosten verpflichtet. In den Monaten Juni, August und September 2009 sind unbestrittenermassen keine Zahlungen erfolgt, weshalb diesbezüglich noch Mietzinse von Fr. 4'710.- sowie Akontozahlungen an die Nebenkosten von Fr. 570.-, insgesamt somit Fr. 5'280.-, ausstehend sind. Der Kläger hat jedoch nach Abzug der tatsächlich angefallenen Nebenkosten nur einen Betrag von Fr. 5'010.- geltend gemacht. Zur Bezahlung dieses Betrags ist die Beklagte 1 vertraglich verpflichtet. Die Nebenkostenabrechnung von Juli 2008 bis Juni 2009 enthält lediglich Positionen, zu deren Übernahme die Beklagte 1 gemäss Mietvertrag verpflichtet war. Die Beklagte 1 ist deshalb auch zur Bezahlung dieser Nebenkosten in der Höhe von 1'083.05, von denen die im betreffenden Zeitraum geleisteten Akontozahlungen bereits abgezogen wurden, verpflichtet. Die Beklagte 1 ist deshalb zu verpflichten, dem Kläger Mietzinses und Nebenkosten in der Höhe von insgesamt Fr. 6'093.05 zu bezahlen.