



1 Privatrecht - Vollstreckung
1.2 Obligationenrecht

1.2.50 Mieterausweisung

BGE 4A_12/2010 Die namentliche Nennung des Vermieters wird bei einer Kündigung auf dem amtlichen Formular nicht verlangt, wenn dem Mieter bekannt ist, dass die Liegenschaft von einer Verwaltung betreut wird.

Im Mietvertrag wurde als Vermieterschaft die Eigentümerschaft gemäss Grundbuchauszug und als deren Vertreterin die X AG (Liegenschaftsverwaltung) angegeben. Infolge Zahlungsverzug kündigte die Liegenschaftsverwaltung das Mietverhältnis. Daraufhin focht die Mieterin diese Kündigung an. U.a. wurde geltend gemacht, dass auf dem amtlichen Formular die Hauseigentümer nicht korrekt bezeichnet waren, da in der Rubrik «Vermieter» nur: «Der Hauseigentümer vertreten durch X AG» stand. Trotz der Anfechtung der Kündigung wurde von den Vermietern während des Verfahrens ein Ausweisungsbegehren gestellt.

Zuerst wies das Bundesgericht darauf hin, dass in Fällen, wo sowohl ein Anfechtungsverfahren gegen eine ausserordentliche Kündigung als auch ein Ausweisungsverfahren hängig ist, der Ausweisungsrichter beide Begehren endgültig und mit voller Kognition zu beurteilen hat. Seiner Entscheidung kommt von Bundesrechts wegen materielle Rechtskraft zu.

Art. 9 VMWG Bei der im Grundbuch eingetragenen Eigentümerschaft handelte es sich um eine Erbengemeinschaft. Diese ist als solche nicht parteifähig. Da jedoch der Wortlaut von Art. 9 VMWG die namentliche Nennung des Vermieters auf dem amtlichen Formular nicht verlangt, muss bei einer Stellvertretung für die gekündigte Partei aus der Kündigung ersichtlich sein, dass der Kündigende als ermächtigter Vertreter des Vertragspartners handelt, da Kündigungen klare Verhältnisse voraussetzen und schaffen sollen.

Fazit

Ist für den gekündigten Mieter klar ersichtlich, dass die Kündigung vom ermächtigten Vertreter der Vermieterschaft ausging, ist die Vermieterschaft nicht namentlich zu erwähnen und die Kündigung ist gültig.