Urteilskopf

118 II 42

9. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 22. Januar 1992 i.S. Eheleute R. gegen Eheleute M. und Obergericht des Kantons Luzern (staatsrechtliche Beschwerde)
Regeste (de):
Art. 266n OR. Separate Zustellung der Kündigung an den Ehegatten des Mieters.

Wie für die Kündigung selbst gilt auch für das dem Ehegatten separat zuzustellende Kündigungsschreiben, dass empfangsbedürftige Willenserklärungen dem Adressaten zugehen, sobald sie in seinen Machtbereich gelangen. Zustellung an die Ehefrau durch Übergabe des an sie adressierten Kündigungsdoppels an den Ehemann (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 266n CO. Notification séparée du congé au conjoint du locataire.

Comme le congé lui-même, la lettre de congé envoyée séparément au conjoint est soumise au principe selon lequel une déclaration de volonté sujette à réception parvient à son destinataire dès qu'elle entre dans sa sphère d'influence. Notification à l'épouse par remise à son conjoint du double du congé adressé à celle-ci (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 266n CO. Notifica separata della disdetta al coniuge del conduttore.

La lettera di disdetta inviata separatamente al coniuge è retta, come la disdetta, dal principio stando al quale una dichiarazione di volontà soggetta a ricezione giunge al suo destinatario quando entra nella sua sfera di influenza. Notifica alla moglie tramite la consegna al marito dell'esemplare della disdetta a lei destinato (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 43

BGE 118 II 42 S. 43

F. R. lebt mit seiner Frau in einer von ihm gemieteten Wohnung in Triengen, die dem Ehepaar als Familienwohnung dient. Aufgrund ihrer auf Ende Juli 1991 ausgesprochenen, von den Eheleuten R. jedoch als nichtig angefochtenen ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsrückstand (Art. 257d OR) verlangten die Eheleute M. als Vermieter die Ausweisung, welche mit Rekursentscheid vom 22. Oktober 1991 vom Luzerner Obergericht angeordnet wurde unter gleichzeitiger Feststellung der Gültigkeit der Kündigung. Gegen den Rekursentscheid führen die Eheleute R. erfolglos staatsrechtliche Beschwerde wegen Verletzung von Art. 4 BV.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. In materieller Hinsicht werfen die Beschwerdeführer dem Obergericht vor, die nach Art. 266n OR erforderliche separate Zustellung der von den Beschwerdegegnern ausgesprochenen Kündigung an die Ehefrau des Mieters willkürlich bejaht und daher ebenso willkürlich die Nichtigkeit dieser Kündigung verneint zu haben (Art. 266o OR). Dabei gehen die Beschwerdeführer in Übereinstimmung mit dem Obergericht davon aus, dass die Beschwerdegegner zwei ausgefüllte Kündigungsformulare in getrennten, einerseits an den Ehemann und anderseits an die Ehefrau adressierten Couverts verschickt haben, und zwar je mit eingeschriebener Post. Darüber hinaus wird in der Beschwerde anerkannt, dass der Ehemann die beiden Sendungen vom Briefträger ausgehändigt erhalten und entgegengenommen hat. Aufgrund dieses Sachverhalts ist es aber keinesfalls unhaltbar (BGE 117 Ia 15 E. 2c), sondern im Gegenteil offensichtlich richtig, wenn das Obergericht annimmt, trotz der Entgegennahme des an die Ehefrau adressierten Exemplars der Kündigung durch den Ehemann habe die Kündigung als der Frau zugegangen und damit als separat zugestellt im Sinne von Art. 266n OR zu gelten: a) Die Kündigung von Mietverträgen über Wohn- und Geschäftsräume hat schriftlich (Art. 266l Abs. 1 OR) und seitens des Vermieters auf dem Formular nach Art. 266l Abs. 2 OR zu erfolgen.

BGE 118 II 42 S. 44

Kündigt der Vermieter eine Familienwohnung, so ist die Kündigung dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen (Art. 266n OR). Unterbleibt die separate Zustellung oder werden die Formvorschriften nicht eingehalten, so ist die Kündigung nichtig (Art. 266o OR). Das Mietrecht regelt hingegen nicht, was als Zustellung im Sinne von Art. 266n OR zu gelten hat. Dafür sind die allgemeinen Grundsätze über den Zugang empfangsbedürftiger Willenserklärungen als Voraussetzung für deren Wirksamkeit heranzuziehen.
b) Nach diesen Grundsätzen geht eine Willenserklärung in Briefform dem Empfänger zu, sobald sie in seinen Machtbereich gelangt. Bei einer Sendung, die privat oder durch die Post uneingeschrieben zugestellt wird, ist dies dann der Fall, wenn sie zu einer Zeit, in der mit der Leerung gerechnet werden darf, in den Briefkasten des Adressaten gelegt wird (SCHÖNENBERGER/JÄGGI, N. 408 zu Art. 1 OR; KRAMER, N. 88 zu Art. 1 OR). Ob der Adressat auch tatsächlich von der Sendung Kenntnis nimmt, ist dagegen nicht entscheidend. Insbesondere trägt der Adressat das Risiko, dass ihm die mit der Leerung des Briefkastens betraute Person die Sendung verheimlicht. Demzufolge bedeutet auch die Aushändigung einer empfangsbedürftigen Willenserklärung an eine Drittperson Zugang, sofern diese entweder nach dem Willen des Adressaten zur Entgegennahme ermächtigt oder aber nach der Verkehrsauffassung als befugt und geeignet anzusehen ist, die Erklärung in Empfang zu nehmen (SCHÖNENBERGER/JÄGGI, N. 409 zu Art. 1 OR; KRAMER, N. 89 zu Art. 1 OR; vgl. auch BGE 32 II 286). Da insbesondere Ehegatten in einer gemeinsam bewohnten Wohnung als zum Empfang berechtigt und geeignet zu betrachten sind, ergibt sich aus den allgemeinen Grundsätzen für den vorliegenden Fall, dass der Ehefrau das an sie adressierte Exemplar der Kündigung in dem Zeitpunkt zugegangen ist, in dem der Ehemann es vom Briefträger entgegengenommen hat. Sinn und Zweck von Art. 266n OR erheischen keine Zugangserfordernisse, die von den allgemeinen Grundsätzen abweichen würden. Zwar soll die separate Zustellung der Kündigung nach Art. 273a Abs. 1 OR sicherstellen, dass auch der Ehegatte des Mieters die Rechte ausüben kann, die dem Mieter im Falle der Kündigung zustehen (Art. 273a Abs. 1 OR; SVIT-KOMMENTAR MIETRECHT, N. 20 zu Art. 266l-o OR; vgl. auch BGE 115 II 362 f. E. 4 und 364 E. 4a). Indessen hat der Vermieter nicht dafür einzustehen, dass sich gewisse Mieter weigern, dem anderen Ehepartner die an ihn adressierte Post weiterzuleiten, würde doch sonst geradezu ein Anreiz zu solchem Verhalten geschaffen. Vielmehr gilt auch im Bereich des

BGE 118 II 42 S. 45

Mietrechts, dass empfangsbedürftige Willenserklärungen in der Regel diesem anderen Ehepartner selbst dann wirksam zugehen, wenn ihm der Empfänger die Post böswillig vorenthält (RUOSS, Der Einfluss des neuen Eherechts auf Mietverhältnisse an Wohnräumen, ZSR 107/1988 I 75 ff., 97 und Fn 130; HAUSHEER/REUSSER/GEISER, N. 92 zu Art. 169 ZGB und 271a OR). Könnte dem Vermieter die unterbliebene Übermittlung zwischen Ehegatten entgegengehalten werden, so müsste er sich dadurch absichern, dass er das an den Ehegatten des Mieters adressierte Exemplar der Kündigung mit dem taxpflichtigen Zustellungsvermerk "eigenhändig" versieht (Art. 158 PVV; SR 783.01), während es nach den allgemeinen Grundsätzen beim Mieter selbst genügt, dass die für ihn bestimmte Kündigung durch Übergabe an den Ehegatten in seinen Machtbereich gelangt (HAUSHEER/REUSSER/GEISER, N. 87 zu Art. 169 ZGB und Art. 271a OR; RUOSS, a.a.O.). Diese unhaltbare Folge bestätigt, dass nicht der Vermieter, sondern allein der an einer persönlichen Zustellung interessierte Ehegatte für den tatsächlichen Zugang der an ihn adressierten Kündigungserklärungen zu sorgen hat. Zu diesem Zweck kann er der Post Weisungen über die Bezugsberechtigung erteilen (Art. 146 Abs. 2, 147, 148 PVV).