Urteilskopf

125 III 231

39. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 13. April 1999 i.S. B.H. sowie A.G. und C.G. gegen X. AG (Berufung)
Regeste (de):
Mietrecht; Kündigungsschutz für einen zusammen mit einer Wohnung vermieteten Autoabstellplatz; Untersuchungsmaxime bei mietrechtlichen Streitigkeiten (Art. 253a, 266l, 269d, 274d Abs. 3 OR).

Begriff der mitvermieteten Sache im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR (E. 2).

Bei der Kündigung von formell separat mitvermieteten Sachen durch den Vermieter genügt es, dass dieser die Formvorschriften von Art. 266l OR einhält; ein Vorgehen nach Art. 269d OR ist nicht erforderlich (E. 3 und 4b).

Bedeutung der vom Bundesrecht für mietrechtliche Streitigkeiten vorgeschriebenen Untersuchungsmaxime, insbesondere im kantonalen Rechtsmittelverfahren (E. 4a).

Regeste (fr):
Droit du bail à loyer; protection contre les congés concernant une place de parc pour voiture louée avec un appartement; principe de l'instruction d'office dans les litiges relatifs aux baux à loyer (art. 253a, 266l, 269d, 274d al. 3 CO).

Notion de chose louée conjointement, au sens de l'art. 253a al. 1 CO (consid. 2).

Pour la résiliation ayant trait à des choses louées conjointement, mais sur la base de contrats formellement distincts, il suffit que le bailleur respecte les prescriptions de forme de l'art. 266l CO; il n'est pas nécessaire de procéder selon l'art. 269d CO (consid. 3 et 4b).

Portée du principe de l'instruction d'office, applicable aux litiges relatifs aux baux à loyer en vertu du droit fédéral, en particulier dans la procédure de recours cantonale (consid. 4a).

Regesto (it):
Diritto di locazione; Protezione dalla disdetta di un posto di parcheggio locato insieme ad un appartamento; massima inquisitoria e controversie in materia di locazione (art. 253a, 266l, 269d, 274d cpv. 3 CO).

Nozione di cosa concessa in uso con locali d'abitazione e commerciali ai sensi dell'art. 253a cpv. 1 CO (consid. 2).

Ai fini della disdetta di cose locate congiuntamente, ma sulla base di contratti formalmente distinti, basta che il locatore ossequi le prescrizioni di forma di cui all'art. 266l CO; non è necessario procedere secondo l'art. 269d CO (consid. 3 e 4b).

Portata della massima inquisitoria stabilita dal diritto federale per le controversie in materia di locazione, in particolare nel quadro della procedura di ricorso cantonale (consid. 4a).

Sachverhalt ab Seite 232

B.H. und D.H. sowie C.G. und A.G. haben von der X. AG je eine Wohnung an der Y.strasse 6 in Basel sowie einen Parkplatz in der unter der betreffenden Überbauung liegenden Einstellhalle an der Y.strasse 10 gemietet. Mit amtlichen Formularen vom 22. Juni 1997 kündigte die Vermieterin die Mietverträge über diese Parkplätze auf den 30. September 1997. Die Mieter fochten die Kündigungen erfolgreich bei der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten an. Mit Eingabe vom 14. November 1997 beantragte die Vermieterin dem Zivilgerichtspräsidium Basel-Stadt, es seien die ausgeprochenen Kündigungen in ihrer Gültigkeit zu bestätigen. Der a.o. Zivilgerichtspräsident als Einzelrichter in Mietsachen hiess die Klagen mit Urteil vom 14. April 1998 gut, wobei er im Fall der Ehegatten G. das Mietverhältnis einmalig bis zum 30. September 1998 erstreckte, ein entsprechendes Begehren der andern Beklagten jedoch abwies. Das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt wies die Be- schwerden der Beklagten gegen den Entscheid des Zivilgerichtspräsidenten mit Urteil vom 28. September 1998 ab. Das Bundesgericht weist die Berufung der Beklagten ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. Gesondert vermietete Einstellplätze können unter Einhaltung einer zweiwöchigen Frist jeweils auf Ende eines Monats gekündigt werden (Art. 266e OR), sofern die Parteien vertraglich nichts Abweichendes vereinbart haben (Art. 266 OR). Die Schutzbestimmungen sowohl der Art. 271 ff. OR betreffend die Kündigung wie auch der Art. 269 ff. OR betreffend missbräuchliche Mietzinse und andere missbräuchliche Forderungen des Vermieters gelten nur für Wohn-



und Geschäftsräume. Ein Abstellplatz in einer Tiefgarage oder eine zum Abstellen von Autos separat vermietete Garage wird nach der Rechtsprechung nicht als Geschäftsraum betrachtet (BGE 118 II 40 E. 4b S. 42; BGE 110 II 51). Auf Abstellplätze sind die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass sie der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt (Art. 253a Abs. 1 OR). Die Vorinstanz hat angenommen, die von den Beklagten gemieteten Einstellplätze seien unabhängig von den Wohnungen und nicht im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR zusammen mit den Wohnräumen gemietet worden. Die Beklagten rügen, diese Betrachtungsweise widerspreche Art. 253a OR. a) Als Sachen, welche dem Mieter im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR zusammen mit Wohn- und Geschäftsräumen zum Gebrauch überlassen werden, kommen nicht nur bewegliche Sachen in Betracht, sondern auch Immobilien wie beispielsweise Garagen, Abstellplätze und Mansarden (Art. 1 VMWG [SR 221.213.11]; HIGI, Zürcher Kommentar, N. 51 zu Art. 253a-253b OR; WEBER/ZIHLMANN, Basler Kommentar, N. 15 zu Art. 253a-253b OR; LACHAT, Le bail à loyer, Lausanne 1997, S. 84; SVIT-Kommentar Mietrecht, 2. Auflage, N. 11 zu Art. 253a OR). Ein Zusammenhang derartiger Nebensachen mit der Hauptsache besteht, wenn sie der Hauptsache funktionell dienen und nur wegen des über diese geschlossenen Mietvertrags zum Gebrauch überlassen bzw. in Gebrauch genommen werden. Dabei ist erforderlich, dass die Parteien beider Mietverträge dieselben sind. Dagegen kommt dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses oder der Anzahl der abgeschlossenen Verträge in diesem Zusammenhang keine entscheidende Bedeutung zu (Botschaft des Bundesrates zur Revision des Miet- und Pachtrechts vom 27. März 1985, BBl 1985 I 1421; HIGI, a.a.O., N. 54 f. zu Art. 253a-253b

OR; SVIT-Kommentar Mietrecht, N. 12 und 13 zu Art. 253a OR; LACHAT, a.a.O., S. 84 f. Rz. 4.4.1). b) Nach den Feststellungen der Vorinstanz befinden sich die Einstellplätze unterhalb der Liegenschaft, in welcher die Beklagten die Wohnungen gemietet haben und damit in unmittelbarer Nähe der Wohnräume. Sodann werden im angefochtenen Urteil keine umstände aufgeführt, die darauf hindeuten würden, dass die Beklagten die Plätze nicht zum Parken ihrer privaten Autos gebrauchen. Muss aber angenommen werden, dass die Parkplätze den Bewohnern der Mietwohnungen zum Abstellen ihrer Autos dienen, ist der erforderliche funktionelle Zusammenhang zwischen den Mietsachen



gegeben. Unerheblich ist demgegenüber, ob die Verträge über die Einstellplätze später als jene über die Mietwohnungen abgeschlossen worden sind (vgl. Botschaft des Bundesrates, BBl 1985 I 1421; HIGI, a.a.O., N. 55 f. zu Art. 253a-253b OR). Sind somit alle Voraussetzungen erfüllt, ist davon auszugehen, dass die Autoabstellplätze den Beklagten im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR mitvermietet worden sind.

3. Die Beklagten werfen dem Appellationsgericht eine Verletzung von Art. 269d Abs. 3 OR vor, weil es zu Unrecht angenommen habe, die Klägerin habe das für einseitige Vertragsänderungen zu Lasten des Mieters vorgeschriebene Vorgehen nicht einhalten müssen. a) Nach Art. 269d OR kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Erhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen (Abs. 1). Die Erhöhung ist nichtig, wenn sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitgeteilt, nicht begründet oder wenn mit der Mitteilung die Kündigung angedroht oder ausgesprochen wird (Abs. 2). Die Absätze 1 und 2 dieser Bestimmung gelten auch, wenn der Vermieter beabsichtigt, sonstwie den Mietvertrag einseitig zu Lasten des Mieters zu ändern, namentlich seine bisherigen Leistungen zu vermindern oder neue Nebenkosten einzuführen (Abs. 3). In der Literatur werden zu diesen Änderungen der Entzug der Benützungsrechte für allgemein zugängliche Räume wie waschküche oder Velokeller, aber auch der Entzug der Benützung von individuell gemieteten Nebenräumen wie Estrich- oder Kellerabteil und Garage gerechnet (SVIT-Kommentar Mietrecht, N. 61 zu Art. 269d OR; LACHAT, a.a.O., S. 370 f. Rz. 3.1). Als unstatthaft wird dagegen der Entzug objektiv wesentlicher Teile des Mietobjekts ohne Kündigung des Vertrages betrachtet, weil die Vertragsänderung nicht zu einer unzumutbaren Teilkündigung führen darf und durch Art. 269d Abs. 3 OR eine Änderungskündigung gerade verhindert werden soll (WEBER/ZIHLMANN, a.a.O., N. 11 zu Art. 269d OR; SVIT-Kommentar Mietrecht, N. 60 zu Art. 269d OR). Im Wesentlichen aus dem gleichen Grund wird weitergehend die Auffassung vertreten, die einseitige Vertragsänderung gemäss Art. 269d OR erlaube nicht den Entzug eines Teils des Mietgegenstandes, weil es sich dabei um eine Vertragsanpassung handle, die auf eine unzulässige Teilkündigung hinauslaufe (HIGI, a.a.O., N. 60 zu Art. 269d OR und N. 96 Vorbem. zu Art. 266-266o OR).



b) Art. 269d OR gehört in systematischer Hinsicht zum Abschnitt über den «Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen» (Art. 269 bis Art. 270e OR). Das dort für einseitige Vertragsänderungen durch den Vermieter vorgesehene formelle Vorgehen eröffnet dem Mieter die Möglichkeit, im Anfechtungsverfahren prüfen zu lassen, ob der Mietzins infolge der Änderung missbräuchlich ist. Wie es sich damit verhält, ergibt sich jedoch erst nach erfolgter Überprüfung in diesem Verfahren. Der Geltungsbereich von Art. 269d OR kann deshalb entgegen einer in der Lehre geäusserten Meinung nicht von vornherein auf vertragliche Änderungen eingeschränkt werden, welche das bisherige Gleichgewicht der Leistungen zu Lasten des Mieters verändern (so HIGI, a.a.O., N. 49 ff. zu Art. 269d OR). sich die Änderung zu Lasten des Mieters auswirkt, ist vielmehr Ergebnis der Beur-

teilung im Anfechtungsverfahren und gehört zur materiellen Missbrauchsprüfung. Das Bundesgericht hat denn auch Art. 269d OR im Fall einer Vertragsänderung angewendet, welche das Austauschverhältnis nur indirekt zu beeinflussen vermag (BGE 125 III 62 E. 2b S. 64: Rückzug der Zustimmung zur Untermiete). Der Anwendungsbereich von Art. 269d und 270b Abs. 2 OR ist demnach weit zu fassen. Es sind davon grundsätzlich sämtliche Änderungen des Mietvertrages erfasst, durch welche das bisherige Austauschverhältnis der Leistungen von Vermieter und Mieter verändert werden kann. Dafür spricht auch der sachliche Zusammenhang von Art. 269d OR mit Art. 271a Abs. 1 lit. b OR, der sich schon aus dem Wortlaut dieser Bestimmungen ergibt. In der Lehre ist allgemein anerkannt, dass Art. 271a Abs. 1 lit. b OR die Änderungskündigung ebenso wie Art. 269d Abs. 2 lit. c OR die Kündigungsdrohung verbietet, damit der Mieter nicht vor die Alternative gestellt wird, entweder eine Vertragsänderung zu seinen Lasten zu akzeptieren oder die Kündigung zu riskieren (HIGI, a.a.O., N. 71 zu Art. 271a OR; LACHAT, a.a.O., S. 476; SVIT-Kommentar Mietrecht, N. 15 zu Art. 271a OR, vgl. zum alten Recht BGE 115 II 83 E. 4c S. 86). Ist aber davon auszugehen, dass das in Art. 269d OR vorgeschriebene Vorgehen die - im allgemeinen Vertragsrecht zulässige - Änderungskündigung durch den Vermieter nicht nur für unmittelbar, sondern ebenfalls für mittelbar mietzinsrelevante Änderungen des Vertrages ersetzt, so muss es für derartige Änderungen auch zur Verfügung stehen. Dem kann nicht mit dem Argument begegnet werden, dass Art. 269d OR dem Vermieter nicht mehr Rechte einräumen wolle, als ihm nach



allgemeinem Vertragsrecht zustände, denn dies träfe auch für einseitige, direkt mietzinsbestimmende Änderungen zu. c) Art. 269d OR dient aufgrund seines Wortlautes wie nach seiner systematischen Stellung allein der Überprüfung des Mietzinses auf Missbräuchlichkeit; er nennt die Kriterien nicht, welche eine Änderung des Vertrages seitens des Vermieters rechtfertigen oder ausschliessen, soweit es nicht unmittelbar um mietzinsbestimmende Bedingungen geht (LACHAT, a.a.O. S. 372 f. Rz. 3.6). Ersetzt aber die einseitige Vertragsänderung durch den Vermieter die Kündigung des bisherigen Vertrages und die Offerte zum Neuabschluss eines Vertrages mit geänderten Bedingungen, wie sie nach allgemeinen schuldvertraglichen Grundsätzen möglich wäre, so kommt eine Überprüfung der Änderung als solcher - abgesehen vom Mietzins - insoweit in Betracht, als für den bisherigen Vertrag Kündigungsschutz im Sinne der Art. 271 ff. OR besteht. Zwar dient die Anfechtung gemäss Art. 270b OR allein der Beurteilung, ob der Mietzins missbräuchlich ist; die Anfechtung nach dieser Bestimmung kann jedoch gleichzeitig die Funktion des Art. 273 Abs. 1 OR übernehmen, zumal die Fristen und Zuständigkeiten dieselben sind (a.M. HIGI, a.a.O., N. 108 Vorbem. zu Art. 266-266o OR). Das Vorgehen nach Art. 269d OR, das dem Vermieter anstelle der verpönten Änderungskündigung zur Verfügung steht, ermöglicht daher im Anfechtungsverfahren sowohl die Prüfung, ob ein missbräuchlicher Ertrag für die verbliebene Mietsache resultiert (Art. 270b OR) wie auch die Prüfung, ob die damit ausgesprochene Kündigung des bisherigen Mietvertrages gegen Treu und Glauben verstösst (Art. 273 OR). Erweist sie sich als treuwidrig im Sinne der Art. 271 und 271a OR, so ist die Änderung ungültig. Erweist sie sich dagegen als gültig, hat der Mieter im Übrigen wie bei einer ordentlichen Kündigung die Möglichkeit, die Erstreckung des bisherigen Mietvertrages zu beantragen. d) Da die Einstellplätze funktionell Nebensachen der Mietwohnungen der Beklagten sind, finden gemäss Art. 253a Abs. 1 OR die mietrechtlichen Schutzbestimmungen auch auf die Mietverträge für die Einstellplätze Anwendung. In der Lehre wird aus Art. 253a Abs. 1 OR abgeleitet, dass ein einheitliches Mietverhältnis über Haupt- und Nebensache bestehe, was nicht nur bei der Missbrauchsprüfung gemäss Art. 269 OR zu berücksichtigen sei, sondern auch die einheitliche Behandlung der Verträge in Bezug auf die Gültigkeit der Kündigung und der Zulässigkeit der Mieterstreckung zur Folge haben müsse (HIGI, N. 22 Vorbem. zu Art. 269-270e OR und N. 49

zu Art. 253a-253b OR; LACHAT, a.a.O., S. 85; WEBER/ZIHLMANN, a.a.O., N. 15 zu Art. 253a-253b OR; SVIT-Kommentar Mietrecht, N. 14 zu Art. 253a OR). In formeller Hinsicht wird daraus vereinzelt geschlossen, der Entzug der Nebensache müsse auf den nächsten für die Hauptsache geltenden Kündigungstermin mit amtlichem Formular mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mitgeteilt und begründet werden (LACHAT, a.a.O., S. 85 Rz. 4.4.2 und S. 372 Rz. 3.5). Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden, wo - wie im vorliegenden Fall - zwei formell selbständige Verträge für Haupt- und Nebensache abgeschlossen worden sind. Der formellen Selbständigkeit der Verträge ist vielmehr Rechnung zu tragen, soweit nur der eine Vertrag von der Änderung betroffen ist und dem Mieter die Anfechtung sowohl unter dem Gesichtspunkt des missbräuchlichen Entgelts (Art. 269 ff. OR) wie unter dem Gesichtspunkt des Kündigungsschutzes (Art. 271 ff. OR) eröffnet wird. e) Die Kündigung durch den Vermieter muss bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einem amtlich genehmigten Formular angezeigt werden, das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung verlangen will (Art. 266l Abs. 2 OR). Der Mieter kann die Kündigung als im Sinne der Art. 271 ff. OR missbräuchlich anfechten (Art. 273 OR). Er kann im Rahmen dieses Verfahrens aber auch vorbringen, die Kündigung der Nebensache führe zu einem missbräuchlichen Ertrag für die verbleibende Hauptsache (Art. 270b OR). Da die Anfechtung nach dieser Bestimmung innerhalb derselben Fristen bei derselben Behörde erfolgt wie die Anfechtung der Kündigung gemäss Art. 273 OR, steht auch hier nichts entgegen, dem Verfahren nach Art. 273 OR gleichzeitig die Funktion des Verfahrens nach Art. 270b OR zu geben. Zwar werden an die Begründung von Mietzinserhöhungen strenge Anforderungen gestellt (vgl. folgende E. 4b). Die Informationen, welche im Verfahren gemäss Art. 269d OR nach Absatz 2 dieser Bestimmung vom Vermieter bekannt gegeben werden müssen, sind dem Mieter jedoch von vornherein bekannt, wenn formell zwei separate Verträge mit separaten Mietzinsen für die Hauptsache einerseits und die Nebensache anderseits abgeschlossen worden sind. Denn wenn die Vertragsänderung im Entzug einer Nebensache besteht, ist jedenfalls für den Regelfall nicht ersichtlich, welche Grundlagen der Neuberechnung der Vermieter über die Aufteilung des bisherigen Entgelts auf die verbleibende Mietsache einerseits und die Nebensache anderseits sollte detaillieren können. Diese Aufteilung ergibt sich bei formell separat vermieteten Sachen schon



aus den Verträgen. Dem Mieter sind daher die Umstände bekannt, welche eine Missbrauchsanfechtung auch gemäss Art. 270b OR erlauben. Für separat mitvermietete Nebensachen ist die Kündigung mit amtlich genehmigtem Formular daher genügend. Es bedarf entgegen der Ansicht der Beklagten keiner Mietvertragsänderung gemäss Art. 269d OR.

4. Die Beklagten haben im gesamten Verfahren nie behauptet, dass für ihre Wohnungen ohne die Einstellplätze ein missbräuchlicher Mietzins erzielt werde. Sie rügen dagegen, die Begründung der Kündigung seitens der Klägerin sei offensichtlich unwahr, denn einerseits lasse sich die Weitervermietung an Dritte auch bei weiter Interpretation nicht als Eigenbedarf bezeichnen und anderseits stimme auch der Hinweis auf die Umgestaltung des Hinterhofs einer benachbarten Liegenschaft nicht, da es der Klägerin in Wirklichkeit darum gegangen sei, Gewerberäume mit Parkplätzen vermieten zu können. Im gleichen Zusammenhang bringen die Beklagten zudem vor, sie hätten in einer Noveneingabe vom 17. Juni 1998 geltend gemacht, dass die Klägerin weitere Parkplätze an Geschäftsmieter vermietet habe, zu denen sie keine näheren wirtschaftlichen Beziehungen pflege; diese Noveneingabe sei vom Appellationsgericht in Verletzung von Art. 274d Abs. 3 OR nicht berücksichtigt worden. a) Art. 274d Abs. 3 OR schreibt den Schlichtungsbehörden und Gerichten vor, dass sie den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen und die Beweise nach freiem Ermessen zu würdigen haben, wobei ihnen die Parteien alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorzulegen haben. Diese Anweisung an die Behörden wird in der Literatur als soziale Untersuchungsmaxime oder gemilderte Verhandlungsmaxime bezeichnet (Jürgen Brönnimann, Gedanken zur Untersuchungsmaxime, ZBJV 126/1990, S. 329

ff., S. 345; Fabienne Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, S. 46 und 55 f.; vgl. auch Rapp, Autorités et procédure en matière de bail à loyer, 8e Séminaire sur le droit du bail 1994, S. 13). Bei der sozialpolitisch begründeten Untersuchungsmaxime geht es darum, die wirtschaftlich schwächere Partei zu schützen, die Gleichheit zwischen den Parteien herzustellen sowie das Verfahren zu beschleunigen. Die Parteien sind jedoch nicht davon befreit, bei der Feststellung des entscheidwesentlichen Sachverhalts aktiv mitzuwirken und die allenfalls zu erhebenden Beweise zu bezeichnen. Sie tragen auch im Bereich der Untersuchungsmaxime die Verantwortung für die Sachverhaltsermittlung (BRÖNNIMANN, a.a.O., S. 347). Art. 274d Abs. 3 OR schreibt somit keine umfassende

BGE 125 III 231 S. 239

Untersuchungsmaxime vor. Dies ergibt sich schon aus dem ausdrücklichen Vorbehalt, wonach die Parteien die entscheidwesentlichen Unterlagen vorzulegen haben. Das Gericht hat lediglich seine Fragepflicht auszuüben, die Parteien auf ihre Mitwirkungspflicht sowie das Beibringen von Beweisen hinzuweisen. Zudem hat es sich über die Vollständigkeit der Behauptungen und Beweise zu versichern, wenn diesbezüglich ernsthafte Zweifel bestehen (vgl. BGE 107 II 233 E. 2c S. 236). Die richterliche Initiative geht insoweit nicht über eine Aufforderung an die Parteien hinaus, Beweismittel zu nennen und beizubringen. Im Fall der Verweigerung zumutbarer Mitwirkung einer Partei kann die Beweisabnahme unterbleiben (BRÖNNIMANN, a.a.O., S. 357). Die für Mietstreitigkeiten in Art. 274d Abs. 3 OR vorgeschriebene Untersuchungsmaxime zwingt das Gericht nicht dazu, das Beweisverfahren beliebig auszudehnen und alle möglichen Beweise abzunehmen (vgl. HOHL, a.a.O., S. 51 f.). Ferner gilt, dass die Untersuchungsmaxime im Rechtsmittelverfahren durch kantonales Prozessrecht eingeschränkt werden kann. Sie führt nicht dazu, dass jede vom kantonalen Recht festgesetzte Beschränkung der Überprüfungsbefugnis unbeachtlich wird. Die Kantone sind insbesondere frei, die Kognition der zweiten Instanz durch ein Novenverbot zu beschränken (BGE 118 II 50 E. 2a S. 52; HOHL, a.a.O., S. 48 Rz. 146; RAPP, a.a.O., S. 14). Die Beklagten machen nicht geltend, sie hätten ihre Behauptung, wonach die Klägerin Parkplätze an beliebige Dritte vermietet habe, schon vor erster Instanz vorgebracht. Ihre Rüge, dass die vor zweiter Instanz vorgebrachten Noven zu Unrecht nicht berücksichtigt worden seien, bricht sich daher am zulässigen Novenverbot des kantonalen Prozessrechts und ist nicht zu hören. b) Die Begründung einer Mietzinserhöhung oder einer anderen unmittelbar mietzinsrelevanten Forderung des Vermieters hat strengen Anforderungen zu genügen. Der Mieter muss daraus insbesondere den Umfang, die Art der Berechnung und die entsprechende Begründung klar ersehen können (BGE 121 III 6 E. 3b und c; BGE 121 III 460 E. 4a/aa S. 464). Die Begründung der Kündigung ist in Art. 266l OR dagegen nicht vorgesehen; sie muss gemäss Art. 271 Abs. 2 OR nur auf Verlangen abgegeben werden. Eine nicht begründete Kündigung ist nicht an sich notwendigerweise missbräuchlich. Diese Rechtsfolge ergibt sich entgegen der Ansicht der Beklagten auch nicht sinngemäss aus dem Gesetz (vgl. LACHAT, a.a.O., S. 408 und S. 468 Rz. 3.1; SVIT-Kommentar Mietrecht, N. 49 ff. zu Art. 71 OR; HIGI, a.a.O., N. 139 ff. und N. 160 zu Art. 271 OR). Allerdings

BGE 125 III 231 S. 240

kann eine mangelnde oder fehlerhafte Begründung ein Indiz dafür sein, dass ein objektiv erkennbares, ernstgemeintes und schützenswertes Interesse an der Kündigung nicht besteht (SVIT-Kommentar Mietrecht, N. 53 zu Art. 271 OR). Die Vorinstanz hat festgestellt, dass die Klägerin die Kündigungen in ihrem Formular-Schreiben mit «Eigenbedarf, Umgestaltung des Hinterhofes in der Q.strasse 13, Verlegung der Parkplätze unserer Geschäftskundschaft an die Y.strasse 10» begründet hat und dass es ihr konkret um die Realisierung eines Bauvorhabens auf der Einstellhalle Y.strasse 10 geht, die der Q.strasse 13 benachbart ist. Dieses Umbauvorhaben

macht nach den Erwägungen im angefochtenen Urteil die Verlegung von Parkplätzen notwendig, welche die Klägerin der dort domizilierten Z. AG aufgrund einer ausdrücklichen mietvertraglichen Verpflichtung zur Verfügung stellen muss. Die Vorinstanz hat aus diesen Umständen geschlossen, dass die Begründung zwar der Klarheit und Vollständigkeit ermangle, jedoch nicht unwahr sei. Sie hat dazu festgestellt, dass es der Klägerin mit der Kündigung der Parkplätze um berechtigte wirtschaftliche Interessen gehe, da die Vermietung von Gewerberäumen ohne zugehörige Parkplätze kaum möglich sei. Die Vorinstanz hat mit dieser Begründung eine missbräuchliche Kündigung der Parkplätze verneint, wogegen die Beklagten materiell nichts einwenden, insbesondere auch nicht behaupten, ihr eigenes Interesse an den Parkplätzen sei derart, dass ein offensichtliches Missverhältnis der Interessen bestehe (vgl. dazu LACHAT, a.a.O., S. 472). Ihr Vorbringen, dass die auf amtlich genehmigtem Formular mitgeteilten Kündigungen der Mietverträge über die Einstellplätze nicht hinreichend begründet seien, betrifft rein formelle Gesichtspunkte. Da sich die Begründungspflicht wie erwähnt für Kündigungen im Unterschied zu mietzinsbestimmenden Angaben nicht auf das amtlich genehmigte Formular bezieht, sind die entsprechenden Rügen der Beklagten unbegründet.