

Rechtsschutz in klaren Fällen; Ausweisung; Zahlungsverzugskündigung – Art. 257d, Art. 266I sowie Art. 266o OR; Art. 9 Abs. 1 VMWG; Art. 257 ZPO.

Ein Vertretungsverhältnis muss auf dem amtlichen Kündigungsformular nicht angegeben werden, wenn der Mieter um das Vertretungsverhältnis weiss oder er dieses aus den Gesamtumständen erkennen kann (E. 4).

Es besteht keine klare Rechtslage darüber, ob ein fehlender Hinweis auf die ausserordentliche Natur einer Zahlungsverzugskündigung deren Nichtigkeit zur Folge hat (E. 5).

OGE 10/2025/5/A vom 13. Juni 2025

Keine Veröffentlichung im Amtsbericht

Aus den Erwägungen

3.1. Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

3.2. Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 ZPO).

3.2.1. Der Sachverhalt gilt als unbestritten, wenn er vom Beklagten nicht bestritten wird; er ist sofort beweisbar, wenn die Tatsachen ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden können. Gemäss Art. 254 Abs. 1 ZPO ist der Beweis – soweit erforderlich – in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Im Rechtsschutz in klaren Fällen gilt kein herabgesetztes Beweismass. Der Kläger hat den vollen Beweis für die seinen Anspruch begründenden Tatsachen zu erbringen (BGE 144 III 462 E. 3.1; BGer 4A_497/2023 vom 16. Januar 2024 E. 2.2.1, je mit Hinweisen).

3.2.2. Eine klare Rechtslage – die gestützt auf den massgebenden Sachverhalt zu prüfen ist – liegt vor, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt

und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. In der Regel gilt die Rechtslage nicht als klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (BGE 144 III 462 E. 3.1; BGer 4A_497/2023 vom 16. Januar 2024 E. 2.2.2, je mit Hinweisen).

3.2.3. Eine Ausweisklage wegen Zahlungsrückstands des Mieters i.S.v. Art. 257d OR im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen setzt voraus, dass das Mietverhältnis gültig beendet wurde, denn die Beendigung des Vertrags ist eine Voraussetzung für das Recht auf Rückgabe der Räumlichkeiten (Art. 267 Abs. 1 OR). Das Ausweisungsgericht hat somit vorfrageweise über die Gültigkeit der Kündigung zu entscheiden, welche weder unwirksam, nichtig noch anfechtbar sein darf (wobei eine Erstreckung nach Art. 272a Abs. 1 lit. a OR nicht in Betracht fällt). Die erwähnten Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO gelten auch für diese Vorfrage. Sind sie nicht erfüllt, ist kein Rechtsschutz in klaren Fällen zu gewähren; auf das Gesuch ist diesfalls nach Art. 257 Abs. 3 ZPO nicht einzutreten (BGE 141 III 262 E. 3.2; BGer 4A_497/2023 vom 16. Januar 2024 E. 2.2.3).

3.3. Das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen untersteht den Regeln über das summarische Verfahren gemäss Art. 248 ff. ZPO. Anwendbar ist der Verhandlungsgrundsatz (Art. 55 Abs. 1 ZPO). Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den miet- bzw. pachtrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, ist dieser nur zu gewähren, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (vgl. BGE 144 III 462 E. 3.2; BGer 4A_497/2023 vom 16. Januar 2024 E. 2.2.3).

4. Der Berufungskläger rügt, dass das Kantonsgericht Art. 266l Abs. 2 i.V.m. Art. 266o OR sowie Art. 9 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG, SR 221.213.11) verletzt habe, indem es erwogen habe, die nicht namentliche Erwähnung der Berufungsklägerin als Vermieterin auf den Kündigungsandrohungen vom 9. Oktober 2024 und den Kündigungen vom 27. November 2024 erschiene rechtlich fragwürdig, weshalb das Vorliegen liquider Verhältnisse i.S.v. Art. 257 ZPO zu verneinen sei.

4.1. Nach Art. 266l Abs. 1 OR müssen Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich kündigen. Der Vermieter muss dazu ein Formular verwenden, das vom Kanton genehmigt ist und angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses verlangen will (Art. 266l Abs. 2 OR). Entspricht die Kündigung den Vorschriften des

Art. 266I OR nicht, ist sie nichtig (Art. 266o OR). Gemäss Art. 9 Abs. 1 VMWG muss das vom Kanton genehmigte Formular folgende Angaben enthalten: die Bezeichnung des Mietgegenstands, auf den sich die Kündigung bezieht (lit. a), den Zeitpunkt, auf den die Kündigung wirksam wird (lit. b), den Hinweis, dass der Vermieter die Kündigung auf Verlangen des Mieters begründen muss (lit. c), die gesetzlichen Voraussetzungen der Anfechtung der Kündigung und der Erstreckung des Mietverhältnisses (lit. d) sowie das Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit (lit. e).

4.2. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung muss der Vermieter auf dem amtlichen Formular nicht aufgeführt werden, wenn der Mieter um das Vertretungsverhältnis weiss oder er dieses aus den Gesamtumständen erkennen kann (BGer 4A_103/2022 vom 28. März 2022 E. 3.6; 4A_256/2020 vom 3. November 2020 E. 3.1.4; 4A_12/2010 vom 25. Februar 2010 E. 3.4.1). Das Formular dient nicht dazu, den Mieter über die Person des Vermieters zu informieren. Wie aus Art. 266I Abs. 2 OR hervorgeht, bezweckt es (lediglich), den Mieter über sein Recht zu informieren, die Kündigung anzufechten und/oder eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu verlangen (BGE 140 III 244 E. 4.1). Selbst wenn der Vermieter dem Mieter nicht bekannt ist, beispielsweise weil er nach Abschluss des Mietvertrags wechselte (vgl. Art. 261 OR), ist die Kündigung gültig (BGer 4A_256/2020 vom 3. November 2020 E. 3.1.4). Obwohl in der Literatur offenbar abweichende Stimmen bestehen mögen, auf die das Kantonsgericht verweist, ändert dies nichts daran, dass eine klare bundesgerichtliche Rechtsprechung hinsichtlich der Frage besteht, ob bzw. inwieweit das Vertretungsverhältnis auf der Kündigung anzugeben ist.

4.3. Aus den von der Berufungsklägerin mit dem Ausweisungsgesuch vom 6. Februar 2025 ins Recht gelegten Urkunden (namentlich dem Mietvertrag vom 8. Februar 2021, dem Nachtrag zum Mietvertrag vom 9. Juli 2021, den Kündigungsandrohungen vom 9. Oktober 2024 sowie den Kündigungen vom 27. November 2024) geht – worauf die Berufungsklägerin zu Recht hinweist (Berufungsschrift, Rz. 32) – hervor, dass die A. AG die Berufungsklägerin stets vertreten hat. Angesichts dessen wussten die Berufungsbeklagten im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. vorstehende E. 4.2) um das Vertretungsverhältnis respektive hätten dieses aus den Gesamtumständen erkennen können, sodass die Vermieterschaft nicht namentlich erwähnt werden musste. Abgesehen davon haben die Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren ohnehin auch nicht behauptet, dass das Vertretungsverhältnis für sie nicht erkennbar gewesen wäre.

4.4. Der Berufungsklägerin kann der Rechtsschutz in klaren Fällen damit nicht mit der Begründung verweigert werden, dass die Gültigkeit der Kündigung aufgrund der fehlenden Angabe des Vertretungsverhältnisses rechtlich fraglich erscheint.

5. Die Berufungsklägerin rügt sodann, dass das Kantonsgericht Art. 266I Abs. 2 i.V.m. Art. 266o und Art. 271 OR sowie Art. 9 VMWG verletzt habe, indem es aufgrund der fehlenden Kündigungsbegründung bei einer ausserordentlichen Kündigung von einer nichtigen Kündigung ausgegangen sei, und infolgedessen eine klare Rechts- oder Sachlage i.S.v. Art. 257 ZPO verneint habe. Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergebe sich nach der Berufungsklägerin nämlich, dass der ausserordentliche Kündigungsgrund gerade nicht auf der Kündigungserklärung angebracht werden müsse. Vielmehr genüge es, wenn dieser im Zeitpunkt der Kündigungserklärung tatsächlich bestanden habe und für die Mieterin im Kündigungszeitpunkt erkennbar gewesen sei, dass es sich nicht um eine ordentliche Kündigung handelte. Aufgrund der Begleitumstände, namentlich der Kündigungsandrohungen vom 9. Oktober 2024, die auf Art. 257d OR Bezug nähmen, und dem Schlichtungsgesuch der Berufungsbeklagten vom 8. Dezember 2024 bezüglich der streitgegenständlichen Kündigung, sowie der Stellungnahme der Berufungsbeklagten vom 6. März 2025, in der diese einen Zahlungsausstand von Fr. 18'000.– und das Recht der Berufungsklägerin sie "rauszuschmeissen" anerkannt hätten, sei den Berufungsbeklagten bewusst gewesen, dass die Kündigung aufgrund eines Zahlungsverzuges und damit gestützt auf einen ausserordentlichen Kündigungsgrund ausgesprochen worden sei. Im Übrigen enthalte auch das amtliche Formular des Kantons Schaffhausen keine Rubrik, in der eine Vermieterin eine Kündigungsbegründung oder ein Hinweis darauf, ob es sich um eine ordentliche oder ausserordentliche Kündigung handle, anbringen könne.

5.1. Die Begründung ist bei ordentlichen Kündigungen eines Mietverhältnisses keine Gültigkeitsvoraussetzung (BGE 148 III 215 E. 3.1.3, vgl. auch Art. 271 Abs. 2 OR). Ob dies auch für ausserordentliche Kündigungen wie die Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d Abs. 2 OR gilt, erscheint demgegenüber nicht vollständig geklärt.

5.2.1. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts – auf welche die Berufungsklägerin verweist – müssen die zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 266g OR berechtigenden wichtigen Gründe im Kündigungsschreiben zwar nicht explizit genannt werden; es sei indes unerlässlich, dass der Empfänger der Aufklärungserklärung entnehmen könne, dass es sich nicht um eine ordentliche Kündigung

handle (BGer 4A_531/2014 vom 20. Januar 2015 E. 2.2; 4A_594/2010 vom 12. Januar 2011 E. 2.3; 4C.324/2002 vom 3. März 2004 E. 3.2; vgl. ferner BGer 4A_153/2020 vom 19. Mai 2020 E. 3.2.1). Aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur ausserordentlichen Kündigung nach Art. 266g OR folgt damit, dass der Mieter als Empfänger der Kündigung als Auflösungserklärung entnehmen können muss, ob es sich um eine ordentliche oder ausserordentliche Kündigung handelt. Dies impliziert, dass die Kündigung einen Hinweis auf die ausserordentliche Natur der Kündigung enthalten muss, selbst wenn die wichtigen Gründe an sich nicht explizit ausgeführt werden müssen. Nicht entschieden hat das Bundesgericht dagegen, ob es genügt, wenn, die in der Kündigung angeführte Kündigungsfrist nicht der ordentlichen Kündigungsfrist entspricht (so Lukas Polivka, Bundesgerichtsentscheid vom 3. März 2003 i.S. A. ca. B. [4C.324/2002], MRA 5/03, S. 172). Soweit ersichtlich ebenso nicht entschieden hat es, ob es allenfalls genügen könnte, wenn der Mieter im Zusammenhang mit einer vorangegangenen Zahlungsaufforderung unter Hinweis auf Art. 257d OR sowie der Gesamtumstände von einer ausserordentlichen Zahlungsverzugskündigung ausgehen musste. Gleiches gilt letztlich auch für die Frage, was die Konsequenzen sind, wenn der Kündigung nicht entnommen werden kann, dass es sich um eine ausserordentliche Kündigung handelt.

5.2.2. In der Literatur ist die Frage, ob bzw. inwieweit die Zahlungsverzugskündigung als ausserordentliche Kündigung im Sinne eines Gültigkeitserfordernisses zu begründen ist, umstritten (bejahend: Tobias Brändli, in: Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 10. A., Zürich 2022, S. 800 [Die Kündigung sei ungültig, wenn sie nicht eine zumindest stichwortartige Begründung enthalte]; Roger Weber, in: Widmer Lüchinger/Oser [Hrsg.], Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. A., Basel 2020, Art. 271/271a N. 33 [Für den Empfänger müsse aus der Kündigungsbegründung ersichtlich sein, aufgrund welcher Tatsachen ihm fristlos bzw. mit verkürzter Frist gekündigt werde]; Eva Bachofner, Die Mieterausweisung - Rechtsschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, Diss. Zürich 2018, N. 132 Fussnote 370 [Werde eine ausserordentliche Kündigung ausgesprochen, so sei dies dem Mieter kenntlich zu machen, i.d.R. durch Angabe des Kündigungsgrunds]; Wehrmüller Anna, Die Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters bei der Miete von Wohnräumen: Ein Vergleich der Rechtslage in der Schweiz und in Deutschland, Diss. Luzern 2019, N. 114 [Es sei angezeigt, einen Hinweis auf den zur Kündigung führenden Sachverhalt bereits im Rahmen der Kündigungserklärung als Gültigkeitserfordernis zu verlangen]); Raoul Futterlieb, in: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft [Hrsg.], Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. A., Zürich 2018, Art. 271 N. 66 [Der Empfänger der Kündigung müsse dieser entnehmen können, dass es sich nicht um eine ordentliche

Kündigung handle]; verneinend: Higi/Bühlmann, in: Schmid [Hrsg.], Zürcher Kommentar, Die Miete, Art. 269-273c OR, 5. A., Zürich 2022, Art. 257d N. 50; Daniel Reudt, in: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft [Hrsg.], Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. A., Zürich 2018, Art. 257d N. 50; Hans Giger, in: Hausheer/Walter [Hrsg.], Berner Kommentar, Die Miete, Art. 253-273c OR, Bern 2015, Art. 257d N. 81).

5.2.3. Auch in der kantonalen Rechtsprechung besteht – soweit ersichtlich – keine eindeutige Praxis. Vor dem Hintergrund der dargestellten bundesgerichtlichen Praxis und dem Meinungsstand in der Literatur entschied beispielsweise auch bereits das Kantonsgericht St. Gallen, dass kein klares Recht bezüglich der Frage bestehe, ob eine verkürzte Kündigungsfrist im Zusammenhang mit einer vorangegangenen Zahlungsaufforderung ausreiche, um von einer wirksamen Zahlungsverzugskündigung auszugehen (KGer SG BS.2023.5 vom 15. September 2023 E. III.5b f.; bestätigt in KGer SG BE 2024.31 vom 31. Oktober 2024 E. III.7b).

5.3. Angesichts der vorstehenden Erwägungen besteht bezüglich der Frage, ob der – abgesehen von der verkürzten Kündigungsfrist – unbestrittenermassen fehlende Hinweis auf eine ausserordentliche Kündigung in den Kündigungen vom 27. November 2024 die Nichtigkeit derselben nach sich zieht, kein klares Recht. Daran ändern auch die Ausführungen der Berufungsklägerin zum amtlichen Formular nichts, da dieses nur bezweckt, den Mieter über sein Recht zu informieren, die Kündigung anzufechten bzw. eine Erstreckung des Mietverhältnisses zu beantragen – das Formular dient der Rechtsbelehrung und nicht der Prozessvorbereitung (vgl. BGE 140 III 244 E. 4.1). Angesichts der unklaren Rechtslage ist es mindestens im Ergebnis nicht zu beanstanden, dass das Kantonsgericht auf das Gesuch der Berufungsklägerin um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eingetreten ist.

Angebracht erscheinen indes die folgenden Bemerkungen: Im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO ist einzig die Frage zu beantworten, ob die Sach- und die Rechtslage klar ist oder nicht. Nicht massgebend ist dagegen, ob die Kündigung in einem ordentlichen (bzw. vereinfachten) Verfahren als gültig zu beurteilen wäre. Die kantonsgerichtliche Erwägung, dass die Kündigung der Berufungsklägerin nichtig sei, ist insofern zu beanstanden. Da das Kantonsgericht auf das Gesuch aber nicht eingetreten ist, ist diese Erwägung für das Gericht im ordentlichen (bzw. vereinfachten) Verfahren nicht bindend.