

ZMP 2015 Nr. 1

Aufhebung eines befristeten Mietvertrages: Ein befristeter Mietvertrag kann zwar nicht ordentlich gekündigt werden, die Parteien können den Vertrag allerdings mittels eines Aufhebungsvertrages (konkludent) aufheben. Vorliegend hatte das Mietgericht zu prüfen, ob ein erster befristeter Mietvertrag zwischen den Parteien durch einen zweiten unbefristeten Mietvertrag ersetzt worden war.

Die Kläger (als Mieter) stellten sich auf den Standpunkt, dass die von der Beklagten (als Vermieterin) ausgesprochene Kündigung vom 22. März 2013 unwirksam und nichtig sei und begründeten dies unter anderem damit, dass ein erster zwischen den Parteien im März 2010 geschlossener Mietvertrag (bis Ende 2019) befristet und damit nicht kündbar gewesen sei. Der zweite Mietvertrag zwischen den Parteien vom Februar 2012 hingegen war unbefristet und damit grundsätzlich auch kündbar. Das Mietgericht setzte sich mit der Frage auseinander, ob der erste Mietvertrag noch bestehe und kam zum Schluss, dass die Parteien diesbezüglich einen Aufhebungsvertrag geschlossen hatten. In der Folge erwies sich auch die ausgesprochene Kündigung als wirksam und gültig.

Aus dem Urteil des Mietgerichts vom 2. Februar 2015:

"III. Erwägungen

(...)

5. Kündigung vom 22. März 2013

5.1. (...)

5.2 Ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis lässt sich wie jedes Vertragsverhältnis durch Vereinbarung aufheben. Der Unterschied zur Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung besteht darin, dass die Auflösung des Mietverhältnisses von beiden Parteien gemeinsam ausgeht (Art. 1 OR) und nicht

nur von einer Partei. Die Parteien können die Auflösung des Mietverhältnisses auf einen beliebigen Zeitpunkt vereinbaren. Sie sind weder an gesetzliche noch an vertragliche Kündigungsfristen oder -termine gebunden. Der Aufhebungsvertrag ist auch an keine besondere Form gebunden. Er kann mündlich vereinbart werden, selbst wenn die Parteien ursprünglich einen schriftlichen Mietvertrag abgeschlossen haben. Es finden die Vorschriften von Art. 115 OR hinsichtlich des Erlöschens einer Obligation analoge Anwendung (LACHAT/THANEI, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, S. 496 f.).

5.3. In casu ist davon auszugehen, dass die Parteien den Mietvertrag vom März 2010 konkludent aufhoben und durch den Mietvertrag vom Februar 2012 ersetzen. Dafür spricht, dass die Kläger bereits seit längerem nicht mehr die gesamten 645.5m² der Y-Räume nutzen, die sie gemäss dem Mietvertrag vom März 2010 mieteten, sondern vom 1. Oktober 2010 bis 30. September 2011 lediglich noch 276.5m² und seit dem 1. Oktober 2011 sogar nur noch 218.1m². Die restliche Mietfläche wird von A. und B. sowie von der Beklagten selbst genutzt. Unbestritten ist auch, dass die Kläger ab Oktober 2011 nur noch den Mietzins gemäss dem Mietvertrag vom Februar 2012 bezahlen. Dieser Mietvertrag wurde somit seit dem 1. Oktober 2010 grösstenteils und seit dem 1. Oktober 2011 vollumfänglich gelebt. Mithin ist davon auszugehen, dass der Mietvertrag vom März 2010 aufgehoben wurde und der Mietvertrag vom Februar 2012 gültig zustande kam. Dass die Kläger diesen Vertrag nicht als Ideallösung, sondern als Entgegenkommen ihrerseits empfinden, ändert daran nichts. Wären sie mit dem Mietvertrag vom Februar 2012 nicht einverstanden gewesen, hätten sie diesen wohl nicht unterzeichnet. Eine blosser "Unzufriedenheit" vermag einen Vertrag nicht aufzuheben, dafür bedarf es eines Mangels beim Vertragsschluss gemäss Art. 23 ff. OR (z.B. Irrtum, absichtliche Täuschung oder Furchterregung). Solches wurde von den Klägern indes nicht geltend gemacht.

5.4. Nachdem davon auszugehen ist, dass der Mietvertrag vom Februar 2012 gültig zustande gekommen ist, erweist sich die Kündigung der Beklagten vom 22. März 2013 auf den 30. September 2013 als wirksam und gültig. Die Kläger beanstandeten die Kündigung denn auch als unwirksam und nichtig, weil sie da-

von ausgingen, dass ein befristeter Mietvertrag vorliege. Das Mietverhältnis wurde gültig auf den 30. September 2013 beendet."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2015, 25. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber