

ZMP 2016 Nr. 4

Art. 257d OR; Art. 806 Abs. 3 ZGB; Art. 152 Abs. 2 SchKG; Art. 91 ff. VZG. Er-streckung der Pfandhaft des vermieteten Grundstücks auf die Mietzinse. Un-wirksamkeit von Rechtsgeschäften des Grundeigentümers über noch nicht verfallene Mietzinse. Befugnis des Betreibungsamtes zur Verwaltung der Lie-genschaft und zur Kündigung wegen Zahlungsrückstands.

Rechtsgeschäfte des Vermieters und Grundeigentümers mit der Mieterin über noch nicht verfallene Mietzinse sind gegenüber dem Grundpfandgläubiger auch dann unwirksam, wenn sie vor der Anhebung der Betreuung auf Pfandverwertung abgeschlossen wurden. Die Mieterin kann sich daher nicht auf eine mit den Ver-mietern getroffene Stundungsvereinbarung berufen. Die Regeln über die Verwal-tung der Liegenschaft durch das Betreibungsamt in Art. 91 ff. VZG beruhen auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage. Entsprechend ist das Betreibungsamt befugt, den Mietvertrag wegen Zahlungsverzugs im Sinne von Art. 257d OR zu kündigen, wenn die Mieterin die Zahlung der Mietzinse unter Berufung auf die Stundungsabrede verweigert. Im Prozess über die Kündigung nimmt das Betrei-bungsamt die Rechte der Vermieter in eigenem Namen wahr und tritt damit als Prozessstandschafter in Erscheinung (E. III.3).

Aus dem Urteil des Mietgerichts MB150020-L vom 6. Oktober 2016 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Albrecht, Gerber; Gerichtsschreiberin Musarra):

"I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1. Mit Vertrag vom 30. Juni 2012 mietete die Klägerin von A. und B. V. die Lie-genschaft an der N-strasse in Zürich zur Verwendung als Büro- und Geschäfts-haus für einen monatlichen Mietzins von Fr. 60'322.50. Auf Seiten der Klägerin wurde der Vertrag vom Präsidenten C. V. und der Finanzchefin und Prokuristin X. unterzeichnet, welche die Klägerin auch im vorliegenden Verfahren repräsentie-ren. Die ursprünglich als Beklagte geführten A. und B. V. (nachfolgend: Vermieter) sind nicht nur Miteigentümer der Mietliegenschaft sondern auch die Eltern von C.

V. und wie dieser Mitglieder des Verwaltungsrats der Klägerin. Im Zuge von Liquiditätsschwierigkeiten der Klägerin stundeten die Vermieter der Klägerin mit Vereinbarung vom 6. Januar 2014 mit sofortiger Wirkung die Mietzinszahlungen bis zur vollständigen Entrichtung der ausstehenden Löhne, längstens aber bis zum 31. Dezember 2014.

1.2. Schon vor dieser Massnahme schlossen die Beteiligten Sicherungsgeschäfte in Zusammenhang mit dem Betrieb der Klägerin ab, in welche auch das Mietobjekt einbezogen wurde. So verpfändeten die Vermieter mit öffentlich beurkundetem Vertrag vom 20. Februar 2009 der Personalvorsorgestiftung der Klägerin (nachfolgend auch "Pensionskasse") die Liegenschaft strasse durch Errichtung eines Inhaberschuldbriefes über Fr. 7.5 Mio. zur Sicherstellung einer Forderung der Pensionskasse gegenüber der Klägerin, nachdem das Amt des Kantons Zürich für berufliche Vorsorge und Stiftungen den interimistisch eingesetzten Stiftungsrat der Pensionskasse mit Verfügung vom 13. November 2008 aufgefordert hatte, die ungesicherten Freizügigkeitsleistungen sowie das ungesicherte Rentendeckungskapital sicherzustellen. Weitere Verpfändungen betrafen Grundstücke der Vermieter in A und Z mit einer Pfandsumme von Fr. 3.3 Mio. Weiter erklärte C. V. 2013 mittels einer vollstreckbaren Urkunde im Sinne von Art. 247 ff. ZPO gegenüber der Pensionskasse einen Schuldbetritt bis zum Betrag von Fr. 1 Mio.

1.3. Trotz dieser Sicherungsgeschäfte leitete die Personalvorsorgestiftung der Klägerin am 27. Januar 2014 eine Betreibung auf Pfandverwertung gestützt auf den auf der Mietliegenschaft lastenden Schuldbrief ein; der entsprechende Zahlungsbefehl des Betreibungsamtes Zürich 3 (nachfolgend: Beklagter) datiert vom 3. Februar 2014. Die Stiftung stellte dabei Antrag auf Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsen im Sinne von Art. 806 Abs. 1 ZGB und Art. 152 Abs. 2 SchKG. Darauf zeigte das Betreibungsamt der Klägerin am 18. Februar 2014 an, dass künftig fällig werdende Mietzinse an das Betreibungsamt zu leisten seien. Die Vermieter wies es schon am 3. Februar 2014 darauf hin, dass es nicht mehr gestattet sei, die künftig fällig werdenden Mietzinse entgegen zu nehmen oder Rechtsgeschäfte darüber abzuschliessen. Die Klägerin erachtete die Stun-

dungsvereinbarung trotz dieser Mitteilung nach wie vor als wirksam und unterliess ab Februar 2014 Mietzinszahlungen an das Betreibungsamt. Mit Schreiben vom 25. April 2014 setzte das Betreibungsamt der Klägerin unter Hinweis auf Art. 257d Abs. 1 OR eine Frist von 30 Tagen an, um die rückständigen Mietzinse für die Monate Februar bis April 2014 im Betrag von total Fr. 180'967.50 zu bezahlen und drohte ihr für den Säumnisfall eine Kündigung nach der genannten Bestimmung an. Gleichzeitig wies es auf Art. 806 Abs. 3 ZGB hin, wonach Rechtsgeschäfte des Grundeigentümers über noch nicht verfallene Miet- oder Pachtzinsforderungen gegenüber einem betreibenden Pfandgläubiger nicht wirksam seien. Am 16. Juni 2014 sprach das Betreibungsamt auf dem dafür vorgesehenen Formular namens der Vermieter eine Zahlungsverzugskündigung aus. Diese Kündigung ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

1.4. Des Weiteren war der soeben dargestellte Sachverhalt Ausgangslage für ein Rechtsöffnungsverfahren, ein Aufsichtsbeschwerdeverfahren sowie ein Nachlassverfahren.

(...)

II. Prozessuales

(...)

3. Prozessstandschaft

3.1. Prozessführungsbefugnis bedeutet das Recht einer prozessfähigen Person, den Prozess selber oder durch einen selbst bestellten Vertreter zu führen. Gewöhnlich deckt sie sich mit der Sachlegitimation: Wer aktiv- oder passivlegitimiert ist, hat auch die Prozessführungsbefugnis über den streitigen Anspruch. Es gibt jedoch Ausnahmen, in denen aus Gründen des materiellen Rechts die Prozessführungsbefugnis statt dem Träger des streitigen Rechts einem Dritten zusteht. So steht beispielsweise im Konkurs einer Partei die Prozessführungsbefugnis der Konkursverwaltung zu (vgl. BGE 132 III 89, E. 1.3.). Gemäss gängiger Praxis führen Prozessstandschafter den Prozess nicht bloss als Vertreter der Partei, son-

dem im eigenen Namen, in jedem Fall aber in eigener Verantwortung und weisungsfrei (vgl. zum ganzen BGE 134 III 643).

3.2. Seit Erlass der Mietzinssperre nach Art. 152 Abs. 3 SchKG hatte das Betreibungsamt alle zur Sicherung und zum Einzug der Miet- und Pachtzinse erforderlichen Massnahmen an Stelle der Vermieter und Pfandeigentümer zu treffen (Art. 94 Abs. 1 VZG). Infolge dieses Übergangs der Verwaltungsbefugnisse zur Sicherung der Mietzinse nimmt das Betreibungsamt in vorliegendem Verfahren fremde Rechte in eigenem Namen wahr und es liegt eine Prozessstandschaft vor. Das Rubrum ist daher entsprechend anzupassen.

(...)

IV. Beurteilung der Klage

1. Kündigung wegen Zahlungsrückstands (Art. 257d OR)

1.1. 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 bei Geschäftsräumen 30 Tage (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohnräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.

1.2. Art. 257d OR enthält keine Definition des Zahlungsrückstandes; dieser Begriff wird als bekannt vorausgesetzt (BGE 117 II 415 E. 5a.). Es handelt sich um das Ausbleiben der Mietzinsleistung am Fälligkeitstag (ZK-HIGI, Art. 257d OR N 7 m.w.H.). Weiter setzt Art. 257d OR nicht voraus, dass die Mietzins- oder Nebenkostenforderung unbestritten ist oder gerichtlich festgestellt wurde, sondern lediglich, dass sie fällig ist (BGE 140 III 591 E. 3.2.).

1.3. Zwischen den Parteien sind die Fragen umstritten, ob sich die Klägerin im Zeitpunkt der ausgesprochenen Kündigung in Verzug befunden hatte und ob das

Betreibungsamt zur Kündigung überhaupt befugt war. Die Klägerin beruft sich auf die Stundungsvereinbarung als materiellrechtliche Einwendung, welche eine Fälligkeit von Mietzinsen und damit einen Verzug verhindere. Die weiteren Voraussetzungen der Zahlungsverzugskündigung, die schriftliche Mahnung und die gesetzte 30-tägige Frist, blieben unbestritten.

1.4. Ist ein verpfändetes Grundstück vermietet oder verpachtet, so erstreckt sich die Pfandhaft nach Art. 806 Abs. 1 ZGB auch auf die Miet- oder Pachtzinsforderungen, die seit Anhebung der Betreuung auf Verwertung des Grundpfandes oder seit der Eröffnung des Konkurses über den Schuldner bis zur Verwertung auflaufen. Diese Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- oder Pachtzinsforderungen kommt dem Grundpfandgläubiger unter der Voraussetzung, dass er Betreuung auf Grundpfandverwertung angehoben und die Ausdehnung ausdrücklich verlangt hat, zugute (BGE 106 III 67 E. 2.; BGE 108 III 83 E. 3.; ZK-DÜRR/ZOLLINGER, Art. 806 ZGB N 91 f.). Hat der betreibende Pfandgläubiger die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Mietzinsen nach Art. 806 ZGB verlangt, weist das Betreibungsamt gemäss Art. 152 SchKG die Mieter unter Hinweis auf die Gefahr der Doppelzahlung unverzüglich an, die von nun an fällig werdenden Mietzinse an das Betreibungsamt zu leisten (OFK SchKG-KREN KOSTKIEWICZ, Art. 152 SchKG N 7). Ein allfälliger Rechtsvorschlag lässt diese Mietzinssperre vorerst unberührt (BSK SchKG- KÄNZIG/BERNHEIM, Art. 152 N 15). Ebenso ändert auch eine Aberkennungsklage gegen eine provisorische Rechtsöffnung am Bestand der Mietzinssperre während der Dauer des Aberkennungsprozesses nichts (vgl. BSK SchKG-KÄNZIG/BERNHEIM, Art. 153a N 20).

1.5. Art. 806 Abs. 3 ZGB erklärt Rechtsgeschäfte des Grundeigentümers mit Drittpersonen über noch nicht verfallene Mietzinsen gegenüber einem Grundpfandgläubiger als unwirksam, wenn dieser vor Fälligkeit der Zinsforderung Betreuung auf Grundpfandverwertung angehoben hat. Als Rechtsfolge werden diese Rechtsgeschäfte unwirksam gegenüber dem Forderungspfandrecht, was bedeutet, dass der Zinsschuldner die Zahlung an das Betreibungsamt nicht unter dem Hinweis auf eine Stundung oder die Einrede, er habe bereits geleistet, verweigern kann (ZK-DÜRR/ZOLLINGER, Art. 806 ZGB N 191; Kurzkomentar VZG-

ZOPFI, Art. 14 N 3). Die Ansprüche des Grundpfandgläubigers aus diesem Pfandrecht, konkret seine Befriedigung aus dem Erlös des Mietzinsinkassos, geht jenen anderen Rechtsgeschäften vor. Es handelt sich dabei um eine Schutznorm zugunsten des Grundpfandgläubigers, dessen Rechte nicht durch ungerechtfertigte Vereinbarungen zwischen Grundpfand- und Mietzinsschuldner unterlaufen werden sollen (ZK-DÜRR/ZOLLINGER, Art. 806 ZGB N 7). Dabei geht jedes Drittrecht, typischerweise handelt es sich um Stundungen oder Erlasse, hinsichtlich der Miet- und Pachtzinsen dem Forderungspfandrecht gemäss Art. 806 ZGB nach (ZK-DÜRR/ZOLLINGER, Art. 806 ZGB N 178). Der Vorrang des Forderungspfandrechts gilt dabei nicht bloss, wenn solche andere Rechte erst bei oder nach Fälligkeit der betreffenden Zinsforderung begründet werden, sondern auch wenn die Vereinbarungen schon vor Fälligkeit der betreffenden Zinsforderung abgeschlossen wurden (vgl. ZK-DÜRR/ZOLLINGER, Art. 806 N 178 f.). Ebenso gilt der Vorrang unabhängig davon, wann das Rechtsgeschäft über noch nicht fällige Mietzinsen abgeschlossen wurde, ob vor oder nach Einleitung der Betreibung auf Grundpfandverwertung. Einzige Bedingung ist, dass der Grundpfandgläubiger die Betreibung auf Grundpfandverwertung vor Fälligkeit der Mietzinse eingeleitet hat (STEINAUER, PAUL HENRI, Les droits réels, Band. 3, 4. Aufl., 2012, Rz. 2732i).

Verweigert der Schuldner unter Berufung auf ein solches Rechtsgeschäft nach Empfang der Anzeige gemäss Art. 91 Abs. 1 VZG die Zahlung der Mietzinse an das Betreibungsamt, hat dieses die Mietzinssperre gleichwohl vollumfänglich aufrecht zu erhalten. Der Mieter ist in einem solchen Fall nicht berechtigt, die Mietzinszahlungen bis zum Entscheid über die Rechtslage einzubehalten. Auch kann er die Zinszahlung nicht mit befreiender Wirkung an den angeblich berechtigten Dritten leisten (BSK SchKG-KÄNZIG/BERNHEIM, Art. 152 N 30).

1.6. Würdigung

1.6.1. Die vorliegende Stundungsvereinbarung wurde am 6. Januar 2014 in Bezug auf künftig fällig werdende Mietzinse geschlossen. Nach dem Mietvertrag sind die Mietzinse monatlich zu entrichten. Nachdem die Pensionskasse am 27. Januar 2014 die Betreibung auf Pfandverwertung eingeleitet und gleichzeitig die Aus-

dehnung der Pfandhaft auf die Mietzinse verlangt hatte, zeigte der Beklagte der Klägerin am 18. Februar 2014 die Mietzinssperre an und wies sie darauf hin, dass allfällige Rechtsgeschäfte in Bezug auf noch nicht verfallene Zinsen keine Gültigkeit hätten. Die Klägerin wäre infolge der vereinbarten monatlichen Leistungspflicht der Mietzinse verpflichtet gewesen, diese ab Februar 2014 monatlich an das Betreibungsamt zu bezahlen. Im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung des Betreibungsamts am 25. April 2014 waren die Mietzinse von Februar 2014 bis April 2014 in der Höhe von Fr. 180'967.50 ausstehend und die Klägerin befand sich in Verzug.

1.6.2. Die ausgesprochene Mietzinssperre des Betreibungsamts vom 18. Februar 2014 wurde von der Klägerin nicht mit Beschwerde nach Art. 17 SchKG angefochten und ist damit rechtskräftig. Auch das noch hängige Aberkennungsverfahren berührt die Gültigkeit der Mietzinssperre nicht. Gleiches gilt für das – inzwischen im Sinne des Beklagten entschiedene bundesgerichtliche Verfahren betreffend die Einrede bezüglich des Nichtbestandes eines Pfandrechts an den Mietzinsen durch die Pensionskasse, da es in letzterem nur um die Klärung der Frage ging, ob – und wenn ja – ab welchem Zeitpunkt das Betreibungsamt die Vorsorgestiftung der Klägerin anhalten durfte, auf dem Klageweg eine definitive Klärung über die Erstreckung der Pfandhaft auf die Mietzinse herbeizuführen. Damit ist auf die entsprechenden Vorbringen der Klägerin nicht weiter einzugehen.

1.6.3. Der Beklagte argumentiert im Einklang mit der Lehre zutreffend, wenn er die Stundungsvereinbarung unabhängig von ihrem Abschlusszeitpunkt für unwirksam hält. Die Unwirksamkeit nur auf Rechtsgeschäfte nach Anhebung der Betreuung zu reduzieren, widerspräche dem Wortlaut von Art. 806 Abs. 3 ZGB sowie dem Sinn und Zweck des Gesetzes, den Grundpfandgläubiger zu schützen und würde zudem Hand bieten für missbräuchliche Vorgehen. Was die Klägerin vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Es ist zwar richtig, dass sich die Pfandhaft gemäss Art. 806 Abs. 1 ZGB erst auf Mietzinse erstreckt, die nach Anhebung der Betreuung fällig werden. Dies steht jedoch im Einklang mit Abs. 3 der Bestimmung, welcher ebenfalls nur für noch nicht verfallene Mietzinse gilt. Wann das Rechtsgeschäft über diese noch nicht verfallenen Mietzinse abgeschlossen wird,

ist ohne Belang. Überdies gilt es festzuhalten, dass die Mietzinssperre rechtskräftig ist und ohnehin zu befolgen ist, selbst wenn der Sachverhalt betreffend Stundungsvereinbarung bzw. Nichteinbezug der Mietzinsen in die Pfandhaft gemäss klägerischer Darstellung zutreffen sollte. Nach dem Gesagten kann auch die Frage offen gelassen werden, ob die Stundungsvereinbarung tatsächlich bereits am 6. Januar 2014 abgeschlossen worden ist.

1.6.4. Damit ist im Ergebnis festzuhalten, dass die zwischen den Parteien abgeschlossene Stundungsvereinbarung nicht wirksam und die Klägerin mit der Bezahlung der Mietzinse an das Betreibungsamt im Verzug war. Ob die Stundungsvereinbarung zur Umgehung der Erstreckung der Pfandhaft auf die Mietzinse abgeschlossen wurde, kann deshalb offen bleiben.

1.7. Kündigungsbefugnis des Betreibungsamts

1.7.1. Gemäss Art. 102 Abs. 3 SchKG und Art. 16 Abs. 1 VZG sorgt das Betreibungsamt im Pfändungsverfahren von Amtes wegen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks. Die Befugnisse des Betreibungsamtes umfassen nach Art. 17 VZG alle ordentlichen Verwaltungsmassnahmen, die zur Erhaltung des Grundstücks und seiner Ertragsfähigkeit sowie zur Gewinnung der Früchte und Erträgnisse nötig sind.

Im Rahmen einer Betreuung auf Pfandverwertung bildet Art. 152 Abs. 2 SchKG die gesetzliche Grundlage für Art. 94 i.V.m. Art. 17 und 18 VZG (BSK SchKG-KÄNZIG/BERNHEIM, Art. 152 N 22). Im Kontext von Art. 806 Abs. 3 ZGB ist klar, dass nur eine Verwaltung des Grundstücks durch das Betreibungsamt dem Gläubiger das auf die Miet- und Pachtzinse erstreckte Pfandrecht wirksam zu sichern vermag. Der einzige Unterschied zwischen einer Betreuung auf Pfändung und einer solchen auf Pfandverwertung besteht darin, dass das Vollstreckungssubstrat bei der letzteren schon vor der Betreuung feststeht. Wollte man daher Art. 806 Abs. 3 ZGB in Verbindung mit Art. 152 Abs. 2 SchKG nicht als gesetzliche Grundlage für Art. 94 VZG genügen lassen, würde zumindest eine analoge Anwendung von Art. 102 Abs. 3 SchKG den Mangel beheben, denn was das Sicherungsinter-

resse am Vollstreckungssubstrat angeht, unterscheidet sich die Betreuung auf Pfandverwertung gerade nicht von derjenigen auf Pfändung.

Das Bundesgericht führt zur Frage, ob die Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhe aus, dass Art. 15 Abs. 2 SchKG dem Bundesgericht zwar nur die Kompetenz zum Erlass der zur Vollziehung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs notwendigen Verordnungen und Reglemente einräume. Indessen habe sich bei der Einführung und Vollziehung des Gesetzes gezeigt, dass das SchKG unter anderem bezüglich der Betreuung auf Pfandverwertung (Art. 151 bis 158 SchKG) derart lückenhaft sei, dass sich – mit Bedacht auf die Systematik des Gesetzes und den damit angestrebten Zweck – eine Einzelfragen der Zwangsverwertung von Grundstücken beantwortende Ergänzung aufdränge. Die Geltung der hiezu vom Bundesgericht erlassenen Verordnung sei denn auch kaum je in Zweifel gezogen worden (BGE 117 III 33 E. 2.).

1.7.2. Mit dem Erlass der Miet- und Pachtzinssperre (Art. 91 VZG) wird daher die Pflicht des Betreibungsamtes begründet, das Grundstück im Rahmen von Art. 94 VZG anstelle des Schuldners bzw. des Pfandeigentümers zu verwalten (Urteil des Bundesgerichts 4C.367/2000 vom 8. März 2001, E. 1c). Diese Pflicht wird unter Anwendung von Art. 94 VZG erst dann ausgelöst, wenn der Pfandgläubiger eine Ausdehnung der Pfandhaft auf Miet- und Pachtzinse verlangt und das Betreibungsamt eine Miet- bzw. Pachtzinssperre angeordnet hat. Dies im Unterschied zur Pflicht nach Art. 101 VZG, welche erst mit der Stellung des Verwertungsbegehrens beginnt (Urteil des Bundesgerichts 7B.5 /2006 vom 10. März 2006, E. 2) und weitergehende Befugnisse beinhaltet. Das Betreibungsamt ist im Rahmen von Art. 94 VZG befugt, die dringlichen Sicherungsmassnahmen zum Einzug der Mietzinse an Stelle des Schuldners oder Pfandeigentümers zu treffen. Zu den Verwaltungsbefugnissen des Betreibungsamts gehören nach der Aufzählung in Art. 94 VZG namentlich die Einforderung der Miet- und Pachtzinse auf dem Betreibungsweg, die Geltendmachung des Retentionsrechts, die Kündigung bestehender Miet- oder Pachtverträge, die Ausweisung von Mietern und Pächtern so-

wie die Neuvermietung des Grundstückes. (vgl. auch Kurzkomentar VZG-KREN KOSTKIEWICZ, Art. 94 N 1; BGE 109 III 45 E. 1b; BGE 129 III 90 E. 2.2).

1.7.3. Der Wortlaut von Art. 94 Abs. 1 VZG ist betreffend die Kündigungsbefugnis klar und nicht auslegungsbedürftig. Kündigungen an Mieter fallen demnach nach dem Erlass der Mietzinssperre in die Befugnis des Betreibungsamts. Bleiben die Mietzinsszahlungen aus, ist das Betreibungsamt befugt und verpflichtet, das Mietverhältnis zu kündigen, um die Mietzinse im Rahmen einer allfälligen Neuvermietung sichern zu können. Im vorliegenden Fall war daher der Wille der Vermieter nicht ausschlaggebend, sondern die Kündigung lag einzig in der Kompetenz des Betreibungsamts. Das Vorgehen des Betreibungsamtes ist nicht zu beanstanden und die Behauptung der Klägerin, dass die ausgesprochene Kündigung durch das Betreibungsamt der gesetzlichen Grundlage entbehre, erweist sich als verfehlt.

Es liegen auch keine Hinweise vor, dass die Mietzinse nachträglich durch die Klägerin entrichtet worden wären. Der Einwand der Klägerin, es könne nach ihrem Auszug ohne bauliche Massnahmen überhaupt keine wirtschaftlich sinnvolle Vermietung vorgenommen werden können, ist ein rein hypothetischer Einwand. Zudem beschlägt sie eine Frage des Betreibungsverfahrens, an welchem die Klägerin nur als Drittschuldnerin beteiligt ist. Unter dem Aspekt des Nutzens der Kündigung scheint klar, dass die Fortsetzung eines Mietverhältnisses mit einer Mieterin in Zahlungsschwierigkeiten, die noch dazu betreibungsamtlichen Weisungen in rechtswidriger und schuldhafter Weise zuwidergehandelt hat, selbst gegenüber einem vorübergehenden Leerstand eine äusserst zweifelhafte Option darstellt.

Aufgrund vorstehender Erwägungen ergibt sich, dass das Betreibungsamt berechtigt war, das Mietverhältnis nach Ablauf der mit Mahnung vom 25. April 2014 angesetzten dreissigtägigen Frist zu kündigen. Die Kündigung vom 16. Juni 2014 gestützt auf Art. 257d OR erweist sich als gültig und wirksam.

2. *Missbräuchlichkeit der Kündigung*

2.1. Nach Art. 271 Abs. 1 OR ist die Kündigung anfechtbar, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst. Allgemein gilt eine Kündigung als treuwidrig, wenn sie ohne objektives, ernsthaftes und schützenswertes Interesse und damit aus reiner Schikane erfolgt oder Interessen der Parteien tangiert, die in einem krassen Missverhältnis zueinander stehen. Die typischen Fälle des Rechtsmissbrauchs (fehlendes Interesse an der Rechtsausübung, zweckwidrige Verwendung eines Rechtsinstituts, krasse Unverhältnismässigkeit der beteiligten Interessen, widersprüchliches Verhalten) können auch zur Ungültigkeit von Kündigungen wegen Zahlungsverzugs führen, wobei es hier allerdings ausserordentlicher Umstände bedarf, damit eine solche Kündigung ungültig erklärt wird (Urteil des Bundesgerichts BGer 4A_195/2011 E. 4. vom 16. Juni 2011).

2.2. Die Klägerin wirft dem Beklagten vor, die Kündigung trotz Stundungsvertrag stelle ein nicht schützenswertes widersprüchliches Verhalten dar. Sie habe mit den Vermietern gerade deshalb eine Stundungsvereinbarung abgeschlossen, um einen Zahlungsverzug und damit eine Kündigung des Mietverhältnisses zu vermeiden. Indem in der Folge trotz der zwischen den Parteien erzielten Vereinbarung die Kündigung zufolge Zahlungsverzugs ausgesprochen worden sei, sei die Klägerin damit in ihrem berechtigten Vertrauen verletzt worden, was gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstosse. Die Klägerin verkennt, dass die Stundungsvereinbarung aufgrund von Art. 806 Abs. 3 ZGB keine Wirksamkeit entfalten konnte und sie folglich daraus keine Rechte für sich abzuleiten vermag. Demnach konnte die Klägerin nicht davon ausgehen, dass sämtliche nach Anhebung der Betreuung durch die Pensionskasse fällig werdenden Mietzinse nicht zu begleichen gewesen wären. Aus diesem Grund konnte auch das Vertrauen der Klägerin, dass im Jahr 2014 keine Mietzinse geschuldet sein würden, nicht berechtigt sein.

(...)."

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2016, 26. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident