

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF130017-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Graf.

Urteil vom 25. April 2013

in Sachen

A._____, Inhaber: B._____,
Beklagter und Berufungskläger,

gegen

C._____ AG, Präsident des Verwaltungsrates: D._____,
Klägerin und Berufungsbeklagte,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Andelfingen vom 15. März 2013 (ER130001)

Erwägungen:

I.

1. Mit Vertrag vom 29. November 2007 mietete der Beklagte und Berufungskläger (nachfolgend Beklagter) von der Klägerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend Klägerin) per 1. Dezember 2007 "Lagerräumlichkeit + Abstellplatz No ..." an der E.____-Gasse ... in F.____. Es wurde eine Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende eines jeden Monats (ausgenommen Dezember) vereinbart (act. 3/1). Mit Eingabe vom 1. Februar 2013 stellte die Klägerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Andelfingen ein Ausweisungsbegehren gestützt auf die per 31. Januar 2013 ausgesprochene Kündigung vom 10. Oktober 2012 (act. 1, act. 3/3 und 3/8).

2. Mit Urteil vom 15. März 2013 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Andelfingen das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete den Beklagten unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die Mieträume an der E.____-Gasse ... in F.____ bis spätestens 10. April 2013 unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben (act. 8 = act. 11).

3. Gegen dieses Urteil richtet sich die mit Eingabe vom 30. März 2013 rechtzeitig erhobene Berufung (act. 12, act. 9/2). Der Beklagte beantragt sinngemäss, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei das Ausweisungsbegehren abzuweisen. Mit Verfügung vom 8. April 2013 wurde dem Beklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Berufungsverfahren angesetzt (act. 15). Der Kostenvorschuss ging am 22. April 2013 bei der Obergerichtskasse ein (act. 17).

4. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-9). Auf das Einholen einer Berufungsantwort wurde verzichtet (vgl. Art. 312 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1. Die Vorinstanz führte im Wesentlichen aus, die Kündigung der Mieträume auf den 31. Januar 2013 sei von der Klägerin dargelegt worden. Der Beklagte mache lediglich geltend, es sei eine sechsmonatige Kündigungsfrist vereinbart gewesen. Es ergebe sich aus dem Mietvertrag vom 29. November 2007, dass eine dreimonatige Kündigungsfrist vereinbart worden sei. Zudem habe der Beklagte in seiner Stellungnahme vom 1. März 2013 bestätigt, mit den Mietinszahlungen erheblich im Rückstand zu sein. Es stehe daher fest, dass der Beklagte die Mieträume seit dem 1. Februar 2013 ohne Berechtigung nütze. Damit erweise sich das Ausweisungsbegehren der Klägerin als berechtigt. Die Sach- und Rechtslage sei ausreichend klar. Der Beklagte sei daher zu verpflichten, die Mieträume spätestens am 10. April 2013 zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben (act. 11 S. 2).

2. Der Beklagte bringt demgegenüber vor, es sei erst ersichtlich, wie viel Mietrückstand er habe, wenn er die von der Klägerin verlangten Quittungen bekomme. Er habe in seiner Stellungnahme im Übrigen nicht geschrieben, dass er "erheblich im Rückstand" sei. Das Urteil sei aufzuheben und die Klägerin sei zu verpflichten, eine ordentliche Abrechnung zu erstellen. Erst mit dieser Abrechnung könne er weitere Entscheidungen fällen, was die Kündigung betreffe (act. 12).

3. Das Ausweisungsverfahren ist als Rechtsschutz in klaren Fällen vom Einzelgericht im summarischen Verfahren in Anwendung von Art. 257 Abs. 1 ZPO zu behandeln. Das Einzelgericht hat die Gültigkeit der Kündigung als Vorfrage zu prüfen, allerdings lediglich mit der verfahrensbestimmenden eingeschränkten Kognition (unbestrittener oder sofort beweisbarer Sachverhalt, klare Rechtslage). Lässt sich die Gültigkeit der Kündigung (als Vorfrage) nicht bejahen, ist auf das Ausweisungsverfahren als Ganzes nicht einzutreten (vgl. Art. 257 Abs. 3 ZPO). Die in Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO statuierte Voraussetzung des unbestrittenen oder sofort beweisbaren Sachverhaltes wird auch als Erfordernis der Liquidität bezeichnet. Wenn die Gegenpartei die vom Kläger behaupteten Tatsachen glaub-

haft bestreitet oder dem geltend gemachten Anspruch glaubhafte Einreden entgegengesetzt, die der Kläger nicht als unerheblich entkräften kann, liegt kein liquider Sachverhalt vor (ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Art. 257 N 7; TARKAN GÖSKU, DIKE-Komm-ZPO, Art. 257 N 6). Ist der Sachverhalt umstritten, hat der Kläger für das, was von ihm nach den üblichen Beweislastregeln zu beweisen ist, den vollen Beweis zu erbringen. Er trägt somit für alles, was umstritten ist, die Beweislast und hat die erforderlichen Beweise ausserdem mit Urkunden (allenfalls sonstiger sofort verfügbare und abnehmbarer Beweismittel, welche das Verfahren nicht wesentlich verzögern, vgl. Art. 254 Abs. 2 lit. a ZPO) zu erbringen (KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, Art. 257 N 10-12).

4. Vorliegend stellt sich einzig die Frage der Gültigkeit der Kündigung. Die Klägerin stellte mit ihrem Ausweisungsbegehren an die Vorinstanz folgendes Rechtsbegehren: "Ausweisung infolge Nicht-Einhaltung der Kündigungsfrist per 31.1.2013 sowie Mietausstände seit 1.3.2012" (act. 1 S. 1). Mit der etwas unbehelflichen Formulierung nimmt die Klägerin Bezug auf ihre mit Schreiben vom 10. Oktober 2012 per 31. Januar 2013 ausgesprochene bzw. die auf einem vom Kanton genehmigten Formular ausgesprochene Kündigung (act. 3/3 und 3/8). Trotz den von der Klägerin geltend gemachten Mietzinsausständen handelt es sich bei dieser Kündigung der Lagerräumlichkeit und des Abstellplatzes um eine ordentliche Kündigung unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten dreimonatigen Kündigungsfrist (vgl. act. 3/1 S. 1; Art. 266a Abs. 1 in Verbindung mit Art. 266e OR).

Der Beklagte stellt sich im Berufungsverfahren nicht mehr auf den Standpunkt, dass von der Klägerin eine Kündigungsfrist von sechs Monaten einzuhalten gewesen wäre, weshalb sich diesbezügliche Ausführungen erübrigen. Hingegen macht er geltend, die Klägerin müsse ihm Rechenschaft über den gegenwärtigen Mietzinsrückstand geben. Seine Ausführungen sind dahingehend zu verstehen, dass er davon ausgeht, die Höhe der Ausstände könne ihm Aufschluss über die Gültigkeit der Kündigung geben. Da es sich vorliegend um eine ordentliche Kündigung und nicht um eine Kündigung im Sinne von Art. 257 OR (Zahlungsrückstand des Mieters) handelt, ist es allerdings nicht relevant, ob und in welchem

Umfang der Beklagte mit seinen Mietzinszahlungen im Verzug ist. Immerhin ist dem Beklagten zuzustimmen, dass er in seiner Stellungnahme vom 1. März 2013 nicht ausführte "mit seinen Mietzinszahlungen erheblich im Rückstand zu sein". Er äusserte sich lediglich dahingehend, dass er nicht bestreite, bei der Klägerin mit der Miete im Verzug zu sein (act. 7). Daraus, dass die Vorinstanz seine Ausführungen im Urteil ungenau wiedergab, lässt sich jedoch nichts zu seinen Gunsten ableiten.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit Blick auf die von der Klägerin eingereichten Kündigung der Lagerräumlichkeit und des Abstellplatzes per 31. Januar 2013 ein liquider Sachverhalt vorliegt; der Beklagte vermochte diese von der Klägerin behauptete Tatsache mit seinen Einwänden nicht zu entkräften. Die Berufung ist daher abzuweisen.

III.

Ausgangsgemäss wird der Beklagte kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Beklagte bestreitet im Rahmen des Ausweisungsverfahrens sinngemäss die gültige Auflösung des Mietverhältnisses, weshalb der Streitwert des Berufungsverfahrens dem Mietzins entspricht, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem bestrittenen Kündigungstermin (31. Januar 2013). Dabei ist jedoch auch der Kündigungsschutz (Sperrfrist) von drei Jahren gemäss Art. 271a lit e OR zu berücksichtigen. Es sind somit 39 Monatsmieten zu je Fr. 1'100.– (vgl. act. 3/1) zu berücksichtigen, was einem Streitwert von Fr. 42'900.– entspricht. Die Entscheidgebühr ist demnach in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis Abs. 3 GebV OG und § 8 Abs. 1 GebV OG in Verbindung mit § 12 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzusetzen. Mangels Umtrieben ist der Klägerin keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Andelfingen vom 15. März 2013 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt, dem Beklagten auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage einer Kopie von act. 12, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Andelfingen, je gegen Empfangsschein.
5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 42'900.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Graf

versandt am: