

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF200019-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Urteil vom 16. April 2020

in Sachen

A. _____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____,

Gesuchsgegner und Berufungsbeklagter,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 3. März 2020 (ER200007)

Erwägungen:

1.1. Mit "Mietvertrag für möbliertes Zimmer" vom 10. Dezember 2018 mietete B._____ (Gesuchsgegner und Berufungsbeklagter, fortan Mieter) von der A._____ AG (Gesuchstellerin und Berufungsklägerin, fortan Vermieterin) die möblierten Zimmer Nr. 001a, 001b und 001c, je an der C._____ -strasse ... in D._____, mit Mietbeginn am 15. Dezember 2018, zu einem Mietzins von monatlich Fr. 2'000.–. Unter dem Betreff "Kündigung" hält der Vertrag das Folgende fest (act. 2/1 = act. 16):

"30 Tage im Voraus auf Mitte oder Ende jedes Monats, jedoch frühestens auf 13.01.2019 Kündigung zwischen dem 01.Dezember und dem 15. Januar sind nicht möglich.
(...)"

Mit Einschreiben vom 11. Dezember 2019 kündigte die Vermieterin dem Mieter den genannten Mietvertrag auf den 15. Januar 2020 unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars (act. 2/2–3). Mit Schreiben "Letzte Aufforderung" der Vermieterin vom 16. Januar 2020 an den Mieter erklärte erstere, Zimmer und die Schlüssel seien bisher nicht abgegeben worden, weshalb eine letzte Aufforderung zur Schlüsselübergabe am 20. Januar 2020, 11.00 Uhr, erfolge (act. 2/4). Eine Übergabe erfolgte in der Folge offenbar nicht.

1.2. Mit Eingabe vom 21. Januar 2020 machte die Vermieterin beim Bezirksgericht Winterthur ein Ausweisungsbegehren gegen den Mieter anhängig. Nachdem das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur (fortan Vorinstanz) einen Kostenvorschuss sowie eine Stellungnahme des Mieters eingeholt hatte (vgl. act. 3–8), trat sie mit Verfügung vom 3. März 2020 auf das Ausweisungsbegehren nicht ein (act. 10 = act. 13 = act. 15, nachfolgend zitiert als act. 13).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob die Vermieterin mit Eingabe vom 12. März 2020 rechtzeitig Berufung. Sie verlangt sinngemäss die Gutheissung des vorinstanzlichen Ausweisungsbegehrens (act. 14, vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 11). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–11). Mit Verfügung vom 18. März 2020 wurde der Vermieterin Frist zur Leistung eines Vorschusses ange-

setzt (act. 17). Sie leistete diesen innert Frist (act. 18 u. 19). In Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO wurde davon abgesehen, dem Mieter Frist zur Beantwortung der Berufung anzusetzen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Mit dem vorliegenden Entscheid ist dem Mieter ein Doppel von act. 14 zuzustellen.

2.1. Der angefochtene Entscheid vom 3. März 2020 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 72'000.– aus. Dies unter Nachachtung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach in Fällen, in denen im Ausweisungsverfahren auch die Gültigkeit der Kündigung strittig ist und deren Unzulässigkeit die Schutzfrist i.S.v. Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auslöste, der Streitwert dem Mietwert von drei Jahren entspricht (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Dem ist hier zu folgen. Der Streitwert der Berufung ist erreicht.

2.2. Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgetragen werden (vgl. Art. 317 ZPO).

3.1. Zur Frage, wann das Gericht ein Begehren um Rechtsschutz in klaren Fällen gutheisst, kann zwecks Vermeidung von Wiederholungen auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 13 E. III./1.). Ebenfalls zutreffend wies die Vorinstanz darauf hin, dass Voraussetzung für einen Ausweisungsanspruch der Vermieterin gegen den Mieter eine gültige Auflösung des Mietverhältnisses sei, was vorfrageweise zu prüfen sei (act. 13 E. III./2.).

3.2.1 Hinsichtlich der Gültigkeit der Auflösung des Mietverhältnisses erwog die Vorinstanz, die Vermieterin stütze ihr Ausweisungsbegehren auf die Kündigung vom 11. Dezember 2019 auf den 15. Januar 2020. Aus dem Mietvertrag gehe

hervor, dass Kündigungen grundsätzlich 30 Tage im Voraus auf Mitte oder Ende jedes Monats möglich seien. Weiter werde indes festgehalten: "Kündigungen zwischen dem 01. Dezember und dem 15. Januar sind nicht möglich". Gestützt darauf sei nicht klar, ob eine Kündigung auf den 15. Januar 2020 zulässig sei oder nicht. Diese Frage sei durch Auslegung des Vertrages zu klären, was den Anwendungsbereich des Rechtsschutzes in klaren Fällen übersteige (act. 13 E. 1–3).

3.2.2 Die Vermieterin macht geltend, laut Mietvertrag sei eine Kündigung immer auf Mitte oder Ende eines Monats gültig, unter Einhaltung der Kündigungsfrist von 30 Tagen. Eine Ausnahme bilde die Zeit zwischen dem 1. Dezember und dem 15. Januar. Dies heisse, es gelte automatisch der nächstmögliche Kündigungstermin, also der 15. Januar 2020 (act. 14 S. 2).

3.3. Aus dem Wortlaut des Mietvertrages ergibt sich – worauf die Vorinstanz wie auch die Vermieterin hinweisen –, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses zwischen dem 1. Dezember und dem 15. Januar "nicht möglich" ist (act. 2/1 = act. 16, vgl. auch E. 1.1.). Aufgrund der Formulierung im Vertrag wird indes nicht klar, wie dies zu verstehen ist. So ist denkbar, dass zum einen der Kündigungstermin, spricht das Datum, auf welches hin das Mietverhältnis aufgelöst würde, nicht in dieser Zeit liegen darf. Es ist aber auch denkbar, dass die Parteien mit dieser Formulierung im Rahmen der Vertragsfreiheit vereinbaren wollten, dass in dieser Zeit das Aussprechen einer Kündigung nicht zulässig sein solle.

Im ersten Fall führte eine Kündigung auf einen unzulässigen Termin – wovon bei der hier erfolgten Kündigung auf den 15. Januar 2020 auszugehen wäre – unter Anwendung von Art. 266a Abs. 1 und 2 OR dazu, dass die Kündigung auf den nächstmöglichen Termin gültig wäre (vgl. zum Ganzen auch: BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2019, Art. 266a N 5 m.w.H.). Im zweiten Fall wäre davon auszugehen, dass eine in der vertraglichen Kündigungssperrfrist ausgesprochene Kündigung (die hier interessierende Kündigung wurde am 11. Dezember 2019 ausgesprochen und damit innerhalb dieser vertraglichen Sperrfrist, vgl. act. 2/4) deren Unwirksamkeit zur Folge hätte und damit nicht beachtlich wäre.

Was die Parteien genau vereinbart haben bzw. vereinbaren wollten, ergibt sich aus der unklaren Formulierung der Kündigungsklausel wie gezeigt nicht. Wie dies bereits die Vorinstanz zutreffend festhielt, wäre die Frage, was hier gilt, mittels Vertragsauslegung, allenfalls auch mittels richterlicher Vertragsergänzung nach Art. 2 Abs. 2 OR zu klären. Diese Frage lässt sich jedenfalls nicht mittels richterlicher Rechtsanwendung im Rahmen des Rechtsschutzes im klaren Fall beantworten. Die Vorinstanz trat damit auf das Gesuch der Vermieterin um Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen zurecht nicht ein. Die Berufung ist abzuweisen.

4. Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Kostenregelung zu bestätigen. Zudem wird die Vermieterin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr ist mit Blick auf den Streitwert (vgl. E. 2.1.) sowie in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1–3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Vermieterin ist keine Entschädigung zuzusprechen, weil sie unterliegt, dem Mieter nicht, weil er sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihm daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage von act. 14, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren, 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. 72'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:
17. April 2020