

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF130033-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur.
P. Hodel und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. F. Gohl Zschokke.

Urteil vom 6. August 2013

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes
Pfäffikon vom 3. Juni 2013 (ER130011)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Pfäffikon verpflichtete den Beschwerdeführer mit Urteil vom 3. Juni 2013 (act. 11; vgl. auch act. 18 = act. 22 = act. 24), das Lager in der Scheune in C.____-Strasse ..., D.____, bis spätestens Freitag, 28. Juni 2013, mittags um 12:00 Uhr, zu verlassen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben. Es wies das Stadtammannamt E.____ mit Gültigkeit bis 30. September 2013 an, diese Verpflichtung auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr setzte es auf Fr. 300.-- fest, bezog sie von der Beschwerdegegnerin und verpflichtete den Beschwerdeführer, ihr diesen Betrag zu ersetzen. Überdies nahm es vom Verzicht der Beschwerdegegnerin auf Zusprechung einer Parteientschädigung Vormerk.

1.2. Der Beschwerdeführer erhob darauf mit Eingabe vom 30. Juli 2013 (Datum Poststempel: 2. August 2013; act. 23) hierorts rechtzeitig Beschwerde (vgl. act. 20). Er verlangte, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Kündigung sei als ungültig zu erklären; eventualiter sei eine geschäftsübliche Mietkündigungsfrist zu gewähren, eventuell die Ausweisung aufzuschieben und eine angemessene Frist zur Abgabe zu gewähren. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 bis act. 20). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (vgl. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Fehlende Beteiligung des Beschwerdeführers am vorinstanzlichen Verfahren

2.1. In seiner Beschwerdeschrift macht der Beschwerdeführer in erster Linie geltend, dass er wegen eines Auslandsaufenthaltes am vorinstanzlichen Verfahren nicht habe teilnehmen können. Es sei ihm daher auch nicht möglich gewesen, seine Rechte zu beanspruchen und sich zu verteidigen (vgl. act. 23).

2.2. Mit seinen diesbezüglichen Ausführungen rügt der Beschwerdeführer zumindest sinngemäss, die Vorinstanz habe ihn anlässlich der Verhandlung vom

3. Juni 2013 zu Unrecht als säumig erachtet, weshalb sie nicht bloss aufgrund der Akten sowie der Vorbringen der Klägerin ihren Entscheid hätte fällen dürfen.

Der Beschwerdeführer hat die gesetzeskonforme Vorladung vom 3. April 2013 zur Verhandlung vom 3. Juni 2013, 16:00 Uhr (vgl. act. 8; vgl. Art. 133 f. ZPO), am 29. April 2013 in Empfang genommen (act. 9/2). In der Folge blieb er der Verhandlung unentschuldigt fern (Prot. VI S. 5). Unter diesen Umständen hat ihn die Vorinstanz zu Recht als säumig erachtet (vgl. Art. 147 Abs. 1 ZPO). Daran vermag auch die Erklärung des Beschwerdeführers nichts zu ändern, dass er sich zum fraglichen Zeitpunkt im Ausland aufgehalten habe (vgl. act. 23). Er hat es sich selbst anzulasten, dass er zum Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin nicht Stellung genommen hat. Insbesondere war es korrekt, dass die Vorinstanz – androhungsgemäss (vgl. act. 8 S. 1) – ihren Entscheid gestützt auf die Akten und die (unbestrittenen gebliebenen) Vorbringen der Klägerin gefällt hat (vgl. act. 18 S. 2 mit Hinweis auf Art. 234 Abs. 1 ZPO).

3. Zur Ungültigkeit bzw. Unwirksamkeit der Kündigung

3.1. Zum Antrag des Beschwerdeführers, die Kündigung der Beschwerdegegnerin sei für ungültig zu erklären, ist vorab festzuhalten, dass er ein solches Begehren lediglich im Rahmen eines Verfahrens betreffend Anfechtung der Kündigung im Sinne von Art. 271 f. OR hätte stellen können. Ein entsprechendes Verfahren hat der Beschwerdeführer offenbar nie eingeleitet. Es wäre ihm in einem solchen auch kein Erfolg beschieden gewesen, da die besonderen Bestimmungen betreffend Kündigungsanfechtung nur für Wohn- und Geschäftsräume bzw. für eine mit einem derartigen Mietobjekt zusammen zum Gebrauch überlassenen Sache gelten (vgl. Art. 253a Abs. 1 OR und Art. 1 VMWG sowie den Titel vor Art. 271 ff. OR).

3.2. Ein Mieter, der die ihm gegenüber ausgesprochene Kündigung nicht separat im mietrechtlichen Schlichtungsverfahren bzw. beim Mietgericht angefochten hat, kann jedoch im Ausweisungsverfahren deren Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit geltend machen, weil die Rüge dieser Mängel nicht von einer förmlich erfolgten

gerichtlichen Anfechtung im Sinne der Art. 271 ff. OR abhängig ist (vgl. BGE 122 III 95 mit Hinweis auf BGE 121 III 156).

Dies macht der Beschwerdeführer mit seiner Beschwerdeschrift zumindest sinngemäss, indem er beanstandet, dass die handschriftliche Kündigung ungültig (gemeint wohl: nichtig bzw. unwirksam) sei, da sie nicht mit dem vom Kanton genehmigten Formular ausgesprochen worden sei, und weiter geltend macht, er sei auch nie schriftlich gemahnt worden.

Gemäss Art. 266o OR ist eine Kündigung nichtig, wenn sie nicht den Artikeln 266l-266n OR entspricht. In Art. 266l Abs. 1 OR wird statuiert, dass Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich kündigen müssen. Der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen muss gemäss Art. 266l Abs. 2 OR überdies mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt, wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Er-streckung des Mietverhältnisses verlangen will. Die entsprechenden Formvorschriften gelten auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt (vgl. Art. 253a Abs. 1 OR).

Im angefochtenen Entscheid hat die Vorinstanz richtig erwogen, dass die streitbetroffene Mietsache ein genau umschriebener bzw. abgegrenzter Platz in einer Scheune ist, welcher nicht räumlich abgetrennt ist und lediglich als Lagerplatz dient, wobei keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass dieser Lagerplatz zusammen mit einem Wohn- und/oder Geschäftsraum vermietet wurde (vgl. act. 18 S. 4). Dementsprechend hat sie die Mietsache korrekt als Einstellplatz im Sinne von Art. 266e OR – und nicht als Geschäftsraum – qualifiziert. Daran vermag auch nichts zu ändern, dass der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift neu geltend macht, er habe den Lagerraum in der Scheune als Geschäftsraum gemietet, da er dort Maschinen, Baumaterial, Glas- und Transportgestelle für seine Montagearbeiten einlagere. Zudem habe er dort Zelte, Kühlgeräte und Festwirtschaftsmaterial für ein Café in E._____ ein. Diese erstmaligen tatsächlichen Vorbringen sind ohnehin verspätet und im Beschwerdeverfahren nicht zu hören (vgl. Art. 326 ZPO). In gleicher Weise ist es unbeachtlich, dass der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift erstmals anführt, er benötige das La-

ger für seine Arbeit, weshalb dasselbe als Geschäftsraum qualifiziert werden müsse. Eine Verletzung der Formvorschriften gemäss Art. 266l OR liegt somit nicht vor. Die Missachtung von Art. 266m und Art. 266n OR fällt vorliegend von vornherein ausser Betracht.

Wenn der Beschwerdeführer beanstandet, er sei vor dem Aussprechen der Kündigung durch die Beschwerdegegnerin nie gemahnt worden, so hat er eine Zahlungsverzugskündigung im Sinne von Art. 257d OR vor Augen und erachtet diese als unwirksam. Eine solche setzt voraus, dass der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand ist und vom Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist angesetzt erhält mit der Androhung, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage (vgl. Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt 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 (vgl. Art. 257d Abs. 2 OR).

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid indessen nicht die Voraussetzungen für eine Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d OR, sondern diejenigen für eine ordentliche Kündigung von gesondert vermieteten Einstellplätzen gemäss Art. 266e OR geprüft und bejaht (vgl. act. 18 S. 4). Dies ist in keiner Weise zu beanstanden, wurde doch nie geltend gemacht, es sei eine ausserordentliche Kündigung erfolgt. Die Kündigung vom 26. November 2012 per Ende Februar 2013 (vgl. act. 3 S. 2 und act. 5) ist somit auch nicht als unwirksam zu qualifizieren.

4. Fazit

Über die abgehandelten Punkte hinaus hat der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift weder etwas vorgebracht noch ist sonst etwas ersichtlich, weswegen der Vorinstanz eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre (vgl. Art. 320 ZPO). Insbesondere spielt es keine Rolle, dass der Beschwerdeführer geltend macht, er

benötige mehr Zeit, um eine neue Räumlichkeit zu finden (vgl. act. 23). Die Beschwerde des Beschwerdeführers erweist sich somit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens entsprechend sind dessen Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist auf Fr. 200.-- festzusetzen (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG). Der Beschwerdegegnerin sind im Zusammenhang mit dem Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden, die es zu entschädigen gälte.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.-- festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es wird für das Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 23, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Pfäffikon, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'200.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. F. Gohl Zschokke

versandt am: