

SO_GERICHTE ZKBES.2021.72 vom 16. Juli 2021

SO Obergericht, 2021-07-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKBES.2021.72

FR: SO_GERICHTE ZKBES.2021.72 du 16 juillet 2021

IT: SO_GERICHTE ZKBES.2021.72 del 16 luglio 2021

Erwägungen

E. 1

Der vorliegende Streitfall beruht auf dem nachfolgenden, insofern unbestrittenen Sachverhalt: Zwischen der B.____ Genossenschaft (im Folgenden die Vermieterin) und der A.____ AG (im Folgenden die Mieterin) bestanden zwei Mietverträge über insgesamt 22 Einstellhallenplätze in der Einstellhalle [...]. Diese wurden von der Vermieterin am 24. September 2018 gekündigt. Die Parteien sind uneinig darüber, ob es sich um eine reine Parkplatzmiete oder um eine Miete von Geschäftsräumen handelt. Am 20. April 2020 focht die Mieterin die Kündigung beim Richteramt Olten-Gösgen an (Verfahren OGZPR.2020.498).

E. 2

Die Vermieterin (im Folgenden auch die Gesuchstellerin) reichte am 30. Juni 2020 beim Richteramt Olten-Gösgen ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO ein. Sie verlangte, die Mieterin (im Folgenden auch die Gesuchsgegnerin) sei zu verpflichten, die Parkplätze zurückzugeben und die von ihr angebrachten Beschriftungen zu entfernen. Weiter beantragte sie, sie sei zu ermächtigen, die Dauerkarten für die Parkplätze zu sperren und die Entfernung der Beschriftungen der Parkplätze ohne weiteres selbst zu vollstrecken oder durch die zuständige Behörde vollstrecken zu lassen, u.K.u.E.F.

E. 3

Die Gesuchsgegnerin beantragte in ihrer Stellungnahme vom 28. August 2020, auf das Gesuch sei nicht einzutreten, eventualiter sei das Gesuch abzuweisen, u.K.u.E.F.

E. 4

Am 11. Dezember 2020 fällte die a.o. Amtsgerichtsstatthalterin das folgende Urteil:

1. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin die Dauerkarten für die 22 Parkplätze gemäss beigelegtem Flächenplan des 3. Untergeschosses der Einstellhalle [...] (gelb und grün markiert) bis zum 8. Januar 2021, mittags 12.00 Uhr, zurückzugeben, unter Androhung der Straffolge nach Art. 292 StGB im Unterlassungsfall. Art. 292 StGB lautet wie folgt: "Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft."

2. Die Gesuchsgegnerin hat die an diesen 22 Parkplätzen gemäss beigelegtem Flächenplan des 3. Untergeschosses der Einstellhalle [...] (gelb und grün markiert) angebrachten Beschriftungen bis zum 8. Januar 2021 zu entfernen, unter Androhung der Straffolge nach Art. 292 StGB im Unterlassungsfall. Art. 292 StGB lautet wie folgt: "Wer der von einer zuständigen Behörde oder einem zuständigen Beamten unter Hinweis auf die Strafdrohung dieses Artikels an ihn erlassenen Verfügung nicht Folge leistet, wird mit Busse bestraft."

3. Die Gesuchstellerin wird im Unterlassungsfall der angebehrten Handlungen gemäss Ziffer 1 und 2 hievon nach Fristablauf ermächtigt, die Dauerkarten für die Parkplätze zu sperren und die Entfernung der Beschriftung der Parkplätze ohne weiteres selbst zu vollstrecken oder durch die zuständige Behörde vollstrecken zu lassen.

4. Die Gesuchstellerin hat bis spätestens 13. Januar 2020 [recte: 2021] dem Oberamt Olten-Gösgen mitzuteilen, ob das Mietobjekt geräumt und verlassen wurde.

5. Die Gesuchsgegnerin hat der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 1'000.00 zu bezahlen.

6. Die Gerichtskosten von CHF 650.00 (ohne allfällige Vollstreckungskosten) hat die Gesuchsgegnerin zu bezahlen. Sie werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet, sind dieser aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.

7. Die Gesuchsgegnerin hat die Kosten einer allfälligen Vollstreckung zu bezahlen. Ein entsprechender Kostenentscheid wird nach Abschluss des Verfahrens erlassen.

E. 5

Gegen das begründete Urteil reichte die Gesuchsgegnerin (im Folgenden auch die Beschwerdeführerin) am 31. Mai 2021 beim Obergericht Beschwerde ein und verlangte die Aufhebung des angefochtenen Urteils und wiederholte ihre bereits bei der Vorinstanz gestellten Anträge, u.K.u.E.F. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung wurde mit Verfügung des Präsidenten der Zivilkammer vom 1. Juni 2021 gutgeheissen, da zwischen dem Kündigungstermin vom 30. November 2018 bis zur Einreichung des Ausweisungsgesuchs am 30. Juni 2020 doch eine gewisse Zeit verstrichen ist und der Mietzins offenbar immer bezahlt wurde.

E. 6

Die Gesuchstellerin (im Folgenden auch die Beschwerdegegnerin) liess sich nicht vernehmen.

E. 7

Für die Vorbringen der Beschwerdeführerin und die Erwägungen der Vorinstanz wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

1. Die Beschwerdeführerin hält selbst fest, dass es auch im vorliegenden Verfahren der zentrale Streitpunkt ist, ob es sich bei der Miete der Einstellhallenplätze um eine Geschäftsraummiete oder um eine reine Parkplatzmiete handelt. Zudem vertritt die Beschwerdeführerin den Standpunkt, es liege diesbezüglich keine liquide Rechtslage vor.

2. Die Vorderrichterin erwog zum Gegenstand des Mietvertrages, es sei aus rechtlicher Sicht eindeutig, dass es sich bei reinen Einstellhallenplätzen nicht um Wohn- und Geschäftsräume handle. In diesem Sinne habe sich auch das Bundesgericht dahingehend geäussert, dass ein Abstellplatz in einer Tiefgarage oder eine zum Abstellen von Autos separat vermietete Garage nach der Rechtsprechung nicht als Geschäftsraum betrachtet werde (BGE 125 III 231, E. 2; BGE 118 II 40 E. 4b). Insofern könne die Gesuchsgegnerin mit Berufung auf den bundesgerichtlichen Geschäftsraumbegriff nichts zu ihren Gunsten ableiten. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass die Fläche, wie von der

Gesuchsgegnerin vorgebracht, räumlich abgetrennt sei, zumal sich die entsprechende Fläche ausdrücklich auch in einem Raum (Einstellhalle/Garage) befinden könne. Zudem dienen die Parkplätze auch nicht der Ausübung eines Gewerbes, bzw. würden nicht für geschäftliche Zwecke genutzt, wie es im von der Gesuchsgegnerin genannten Beispiel der Autowaschanlage der Fall gewesen sei (BGE 124 III 108, E. 2c). Alleine die Tatsache, dass das []personal dort seine Fahrzeuge parkiere, um danach die Arbeit anzutreten, vermöge am Verwendungszweck des Parkplatzes (Abstellmöglichkeit für das Fahrzeug) und folglich an der rechtlichen Qualifikation, nichts zu ändern.

3. Die Beschwerde ist nach Art. 321 Abs. 1 ZPO schriftlich und begründet einzureichen. Das kantonale Beschwerdeverfahren dient wie das Berufungsverfahren der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Die konkreten Beanstandungen müssen in der Beschwerde vorgebracht werden, wobei für die Beschwerde mindestens dieselben Begründungsanforderungen gelten wie für die Berufung. Begründen bedeutet demnach aufzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Der Anforderung genügt der Beschwerdeführer nicht, wenn er lediglich auf die vor erster Instanz vorgetragenen Vorbringen verweist, sich mit Hinweisen auf frühere Prozesshandlungen zufrieden gibt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert. Die Begründung muss hinreichend genau und eindeutig sein, um von der Rechtsmittelinstanz mühelos verstanden werden zu können. Dies setzt voraus, dass der Beschwerdeführer im Einzelnen die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anfecht, und die Aktenstücke nennt, auf denen seine Kritik beruht (5D_146/2017 vom 17. November 2017 mit weiteren Hinweisen).

4. Die Vorderrichterin ist in ihren Erwägungen auf jede einzelne Einwendung der Beschwerdeführerin eingegangen und hat jeweils aufgezeigt, wieso sie diese verworfen hat. Die Beschwerdeführerin lässt es dabei bewenden, ihren Standpunkt im Rechtsmittelverfahren zu wiederholen. Sie legt nicht dar, wieso die Vorderrichterin ihren Einwendungen hätte folgen und anders hätte entscheiden sollen. Insbesondere genügt es nicht, einfach zu behaupten, dem in Frage stehenden Mietobjekt, den Parkplätzen, komme Geschäftsraumcharakter zu. Auch das Vorbringen, jedenfalls sei die Qualifikation des Mietverhältnisses nicht derart klar, dass sich daraus eine klare Rechtslage ableiten liesse, ist eine blosser Behauptung und keine Begründung. Erneut bringt die Beschwerdeführerin vor, sie habe eine ganze Reihe von Einstellplätzen und damit einen kompletten Hallenteil gemietet, und zieht daraus den Schluss, auch einer Autowaschanlage sei Raumeigenschaft zugestanden worden. Dabei geht sie in keiner Weise auf die von der Vorinstanz zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung ein, wonach ein Abstellplatz in einer Tiefgarage nicht als Geschäftsraum betrachtet werden kann. Auch die Überlegung im angefochtenen Urteil, wonach die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nach Art. 253a Abs. 1 OR i.V.m. mit Art. 266e OR für gesondert vermietete Einstellplätze nicht gelten würde, übergeht die Beschwerdeführerin. Schliesslich reicht es ebenfalls nicht aus, der Feststellung der Vorderrichterin, der Verwendungszweck der Parkplätze bestehe lediglich in der Abstellmöglichkeit für ein Fahrzeug zu widersprechen, um zu behaupten, in der Benutzung durch das []personal liege eine Nutzung zu Geschäftszwecken vor. Schliesslich lässt die Beschwerdeführerin auch offen, worin die Missbräuchlichkeit der ausgesprochenen Kündigung liegen sollte. Die Beschwerde genügt damit den Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht.

5. Das angefochtene Urteil ist auch materiell richtig. Die Beschwerdeführerin beruft sich auf den SVIT-Kommentar (Das Schweizerische Mietrecht, Zürich 2008, Art. 253a N 3). Dort wird zwar ausgeführt, dass einer Autowaschanlage Raumeigenschaft zugestanden worden ist. Im zweiten Absatz derselben Note wird aber auch gesagt, dass bei einem Abstellplatz in einer Tiefgarage keine Raumqualität vorliegt, wofür auf BGE 110 II 51 hingewiesen wird. Wenn die Raumeigenschaft fehlt, erübrigt sich die Frage, ob eine geschäftliche Nutzung vorliegt. Ohnehin wird in BGE 110 II 51 explizit ausgeführt, ein «einzeln vermieteter Abstellplatz in einer Tiefgarage kann im Ernst nicht als Geschäftsraum im Sinne von Art. 267a OR betrachtet werden». Es ist weder ersichtlich noch dargetan, wieso für mehrere gesondert vermietete Einstellplätze etwas anderes gelten sollte. Die Rechtslage ist klar. Die Beschwerde wäre damit auch abzuweisen, wenn darauf hätte eingetreten werden können.

6. Auf die Beschwerde ist demnach nicht einzutreten. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des obergerichtlichen Verfahrens mit einer Entscheidungsgebühr von CHF 1'000.00 zu bezahlen. Eine Parteientschädigung kann bei diesem Ausgang nicht zugesprochen werden.

Demnach wird erkannt:

Rechtsmittel: Der Streitwert liegt über CHF 15'000.00.

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Zivilkammer des Obergerichts

Der Vorsitzende

Müller

Der Gerichtsschreiber

Schaller

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.