

ZH_KASSATIONSGERICHT AA070157 vom 21. Dezember 2007

Zh Kassationsgericht, 2007-12-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_kassationsgericht_AA070157

FR: ZH_KASSATIONSGERICHT AA070157 du 21 décembre 2007

IT: ZH_KASSATIONSGERICHT AA070157 del 21 dicembre 2007

Erwägungen

E. 2

Gegen die erstinstanzliche Erledigungsverfügung erhob der Beschwerdeführer unter dem 4. Juli 2007 Rekurs (OG act. 1), den die Beschwerdegegnerin mit (dem Beschwerdeführer am 29. August 2007 zugestellter; vgl. OG act. 19) Rechtsschrift vom 20. August 2007 beantwortete (OG act. 17). Mit Beschluss vom 20. September 2007 wies die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) den Rekurs in Bestätigung der audienzrichterlichen Verfügung sowie unter Erneuerung des Vollstreckungsbefehls unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers ab (OG act. 20 = KG act. 2).

E. 3

Der Beschwerdeführer macht auch im Kassationsverfahren im Wesentlichen geltend, die gegen ihn ausgesprochene Kündigung sei ungültig, weshalb ei-

- 9 - ne Ausweisung nicht statthaft sei. Zur (im Einzelnen teilweise nur schwer nachvollziehbaren) Begründung seines Standpunkts wiederholt er hauptsächlich das Argument, die bis zum Juli 2016 anfallenden und mithin auch die abgemahnten Mietzinse bereits am 21. Juni 2006 und somit noch vor der Anzeige der Zinssperre an die Beschwerdegegnerin bezahlt zu haben. Folglich sei er entgegen vorinstanzlicher Auffassung nicht in Zahlungsverzug geraten (KG act. 1 S. 3 ff.; s.a. KG act. 14 S. 2 ff.).

E. 3.1

Soweit der Beschwerdeführer zur Begründung der Beschwerde vorweg in umfassender Weise auf seine bisherigen Ausführungen in der erstinstanzlichen Verhandlung, der Rekurschrift sowie auf die von ihm vor den Vorinstanzen eingereichten Unterlagen verweist (KG act. 1 S. 3 oben und KG act. 14 S. 4 oben), vermag die Beschwerde den vorstehend skizzierten, zumindest in ihren wesentlichen Grundzügen auch von einer rechtsunkundigen Partei zu beachtenden gesetzlichen Begründungsanforderungen (§ 288 ZPO) nicht zu genügen, lässt sich mit einer derartigen pauschalen Verweisung doch von vornherein kein Nichtigkeitsgrund nachweisen (vgl. vorne, Erw. II/2/a). Darauf ist nicht weiter einzugehen.

E. 3.2

In seiner eigentlichen Beschwerdebegründung macht der Beschwerdeführer unter dem Titel "B. Beantwortung des Rekurses im Einzelnen", "zu 1", zunächst Ausführungen zur Prozessgeschichte, ohne dabei einen Nichtigkeitsgrund zu rügen (KG act. 1 S. 3). Sodann schildert er aus seiner Sicht den Einfluss einer (auch Zwangs-)Veräusserung der Mietliegenschaft auf bestehende Mietverhältnisse, um gestützt darauf geltend zu machen,

dass die erfolgte Kündigung nach Art. 261 Abs. 1 OR sowie mangels gültiger Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR ungültig sei (KG act. 1 S. 3/4; s.a. KG act. 14 S. 3). Abgesehen davon, dass er sich in diesen Ausführungen nicht näher mit den entscheiderelevanten vorinstanzlichen Erwägungen auseinandersetzt, macht er damit eine Verletzung materiellen Bundesrechts geltend. Diese Rüge unterliegt im Rahmen der Beschwerde in Zivilsachen aber der bundesgerichtlichen Beurteilung (Art. 95 lit. a BGG), weshalb sie im Kassationsverfahren nicht zulässig ist (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/2/b).

- 10 - 3.3.a) Weiter (und hauptsächlich) wendet sich der Beschwerdeführer gegen die vorinstanzliche (Rechts-)Auffassung, wonach ein Mieter, der den Mietzins vor der Fälligkeit bezahlt habe, ohne hiezu verpflichtet zu sein, gegenüber dem Grundpfandgläubiger nicht von der Schuldpflicht befreit sei und zur nochmaligen Zahlung angehalten werden könne. Diese Ansicht, die im Übrigen lediglich eine Lehrmeinung darstelle, entspreche nicht dem Sinn der von der Vorinstanz angeführten Vorschrift von Art. 806 Abs. 3 ZGB. Denn im vorliegenden Fall sei kein Rechtsgeschäft über nicht verfallene Mietzinse getätigt worden. Vielmehr seien die Mietzinse schon vor deren Einbezug in die Pfandhaft absprachegemäss mit Abschluss des Mietvertrages vom Beschwerdeführer als Mieter an die dinglich berechnete und somit zum Abschluss dieses Rechtsgeschäfts befugte Vermieterin (Beschwerdegegnerin) bezahlt worden. Somit seien sie nicht mehr fällig gewesen und der Beschwerdeführer dadurch von seiner Schuldpflicht (auch gegenüber der späteren Zwangsverwalterin) befreit worden. Das erst Mitte September 2006 empfangene Schreiben vom 28. Juli 2006 und die damit verbundenen Probleme hinsichtlich der Pfandhaft der Mietzinse hätten für ihn daher keine Bedeutung (gehabt), sondern nur für die Beschwerdegegnerin und das Betreibungsamt Zürich 00 (KG act. 1 S. 5, S. 6 unten und S. 7). Die Kündigung sei mithin auch unter diesem Aspekt mangels gültiger Kündigungsandrohung bzw. mangels Vorliegens des Kündigungsgrundes im Sinne von Art. 257d OR ungültig. Deshalb und da im Voraus bezahlte Mietzinse nicht mehr fällig seien, verstosse der vorinstanzliche Entscheid gegen klares materielles Recht (KG act. 1 S. 6 Mitte). b) Auch mit diesen Einwänden rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung bundesrechtlicher Vorschriften (insbes. Art. 806 ZGB und Art. 257d OR). Da der angefochtene Entscheid der ordentlichen Beschwerde in Zivilsachen unterliegt, ist auch diese Rüge nicht im kantonalen Kassationsverfahren, sondern mittels Beschwerde vor Bundesgericht zu erheben (§ 285 ZPO und vorne, Erw. II/2/b). In diesem Punkt kann daher ebenfalls nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. c) Sollte der Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang (und in KG act. 1 S. 6 oben) überdies sinngemäss einwenden, die Mietvertragsparteien hätten beim Abschluss des Mietvertrages (abweichend vom durch den Vertragstext erweckten Anschein [vgl. ER act. 13/1]) nicht nur die (aus vorinstanzlicher Sicht nicht ent-

- 11 - scheidrelevante) sofortige Erfüllbarkeit, sondern darüber hinaus auch die sofortige Fälligkeit der Mietzinsbeträge bis Juli 2016 vereinbart (s.a. KG act. 1 S. 7/8), hätte diese Behauptung als den Prozessstoff ergänzendes und daher unzulässiges neues Vorbringen zu gelten (vgl. vorne, Erw. II/2/a a.E.), nachdem in der Beschwerdeschrift nicht unter Hinweis auf konkrete Aktenstellen nachgewiesen wird, dass und wo sie bereits vor den Vorinstanzen vorgetragen worden sei. (Im Übrigen räumt der Beschwerdeführer selber ein, dass die Frage des Fälligkeitszeitpunktes der Mietzinse vor den Vorinstanzen nicht eigens thematisiert worden sei; vgl. KG act. 1 S. 8 oben.) Damit erweist sich auch das in der Beschwerdeschrift mehrfach angeführte Argument, die Mietzinse seien schon vor der

Ausdehnung der Pfandhaft für die Dauer von zehn Jahren vorausbezahlt worden, als unbehelflich, würde allein die Vorauszahlung (ohne zusätzliche Fälligkeit der damit beglichen Forderungen) nach (im Kassationsverfahren nicht überprüfbarer) vorinstanzlicher Rechtsauffassung doch nichts an der fehlenden Befreiungswirkung der Zahlung, der nochmaligen Belangbarkeit des Beschwerdeführers und damit am Zahlungsrückstand im Sinne von Art. 257d OR ändern (vgl. KG act. 2 S. 4). 3.4.a) Sodann beanstandet der Beschwerdeführer die vorinstanzliche Ansicht, wonach seine Behauptung, er habe bereits eine Vorauszahlung der Mietzinse für die Dauer von zehn Jahren geleistet, neu (d.h. erstmals im Rekursverfahren vorgetragen worden) sei. Ferner sei entgegen den Erwägungen der Vorinstanz nicht völlig unglaubwürdig, dass bei einer Vorauszahlung der behaupteten Art monatliche Quittungen ausgestellt würden (vgl. KG act. 2 S. 3/4). Es sei vielmehr eine belegte Tatsache, dass er bereits eine Vorauszahlung der Mietzinse bis ins Jahr 2016 geleistet habe. So gehe aus dem als Beilage zur Beschwerde ins Recht gereichten Mieterspiegel (KG act. 3/10) und dem der Beschwerde ebenfalls beigelegten, vom 9. Oktober 2007 datierten Schreiben der Beschwerdegegnerin an die Vorinstanz (KG act. 3/11) hervor, sei das Betreibungsamt Zürich 00 bereits am 18. Juli 2006 durch die Beschwerdegegnerin über diese Vorauszahlung informiert worden sei, weshalb kein Zahlungsverzug des Beschwerdeführers vorgelegen habe und die Kündigung somit zu Unrecht ausgesprochen worden sei (KG act. 1 S. 5/6; s.a. KG act. 14 S. 3).

- 12 - b) Abgesehen davon, dass die beanstandete Feststellung, wonach die beklagte Behauptung der Vorauszahlung der Mietzinse neu sei, für die Vorinstanz letztlich gar nicht entscheiderelevant war (vgl. KG act. 2 S. 4 oben) und sich daher nicht zum Nachteil des Beschwerdeführers ausgewirkt hat (was gemäss § 281 ZPO jedoch Voraussetzung für die Kassation des angefochtenen Entscheids wäre; vgl. von Rechenberg, a.a.O., S. 23 f.; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 13 zu § 281 ZPO), handelt es sich bei beiden vom Beschwerdeführer zur Begründung seiner Rüge genannten Aktenstücke (von denen das eine [KG act. 3/11] erst nach Eröffnung des Rekursentscheids erstellt worden ist und bezüglich des anderen [KG act. 3/10] der Nachweis nicht erbracht wird [und aufgrund einer Durchsicht der Akten auch nicht ersichtlich ist], dass es bereits zu den vorinstanzlichen Akten produziert wurde) um erstmals vor Kassationsgericht beigebrachte neue Belege, die auf eine Ergänzung des Prozessstoffes abzielen und daher keine Berücksichtigung finden können bzw. als unzulässige Noven nicht zum Nachweis des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes tauglich sind (vgl. vorne, Erw. II/2/a a.E.). Gleiches gilt hinsichtlich der beschwerdeführerischen Behauptung, die abgemahnten Mietzinse seien bereits über die Vermieterin an den Grundpfandgläubiger bezahlt worden und könnten daher von Letzterem nicht mehr eingefordert werden (KG act. 1 S. 7): Auch sie hat, nachdem in der Beschwerdeschrift nicht dargetan wird, dass und wo sie bereits im Rahmen der Verfahren vor den Vorinstanzen erhoben wurde, als neu und damit unbeachtlich zu gelten. Überhaupt zeigt der Beschwerdeführer nicht hinreichend präzise auf, wo (Aktenstelle) er bereits vor Erstinstanz geltend gemacht habe, dass er die bis ins Jahr 2016 anfallenden Mietzinsbeträge vereinbarungsgemäss schon vor der Ausdehnung der Pfandhaft auf die Mietzinsforderungen bzw. vor dem Zeitpunkt der Kündigung bezahlt und wo er gestützt darauf bestritten habe, mit Mietzinszahlungen in Verzug zu sein (vgl. KG act. 1 S. 6 und 8). Daran ändert auch der zu pauschale Hinweis auf die "Verhandlung vom 15. Mai 2007 am Bezirksgericht Zürich" (KG act. 1 S. 6 Mitte) nichts.

- 13 - Somit ist auch mit Bezug auf die vorinstanzliche Auffassung, der beklag- tische Einwand der Vorauszahlung der Mietzinse für die Dauer von zehn Jahren sei neu, durch nichts belegt und deshalb nicht zu hören, kein Nichtigkeitsgrund dargetan. Dasselbe gilt ferner für die rein appellatorische Rüge, wonach der Um- stand, dass die Quittungen aus buchhalterischen Gründen monatsweise ausge- stellt worden seien, nicht zum Nachteil des Beschwerdeführers ausgelegt bzw. nicht als unglaubwürdig betrachtet werden dürfe und der angefochtene Beschluss insoweit auf einer willkürlichen oder aktenwidrigen Annahme beruhe (KG act. 1 S.

E. 3.5

Sollte der Beschwerdeführer sodann eine Verletzung der Art. 272 ff. OR (betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses) rügen (KG act. 1 S. 8/9), wäre darauf ebenfalls nicht näher einzugehen: Einerseits vermag der zur Begründung dieser Rüge angeführte pauschale Hinweis auf die beklagischen Ausführungen vor der Vorinstanz den gesetzlichen Anforderungen an die Begründung einer Be- schwerde von vornherein nicht zu genügen (vgl. § 288 ZPO und dazu vorne, Erw. II/2/a). Andererseits würde damit abermals die Verletzung bundesrechtlicher Vor- schriften geltend gemacht. Da dieser Einwand vom Bundesgericht frei geprüft werden kann (Art. 95 lit. a BGG), wäre die Beschwerde insoweit auch unter dem Aspekt von § 285 ZPO unzulässig (vgl. vorne, Erw. II/2/b).

E. 3.6

Nachdem der vorinstanzliche Beschluss als solcher (Abweisung des Rekurses und Bestätigung des Räumungsbefehls) dem Kassationsverfahren standhält, ist nicht ersichtlich (und in der Beschwerde auch nicht näher dargelegt), inwiefern die darin festgesetzten (und implizit mitangefochtenen), den allgemei- nen Regeln von § 64 Abs. 2 und § 68 Abs. 1 ZPO entsprechenden Kosten- und Entschädigungsfolgen zu bemängeln sein sollten. Auch diesbezüglich ist kein Nichtigkeitsgrund dargetan. 4. Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass der Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend nachweist, dass der vorinstanzliche Entscheid zu seinem Nach-

- 14 - teil mit einem der kassationsgerichtlichen Prüfung zugänglichen Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO behaftet sei. Statt dessen beschränkt er sich – zum Teil unter Beibringung neuer Behauptungen und Belege – im Wesentlichen darauf, (mitunter wörtlich) seine Ausführungen vor Vorinstanz zu wiederholen, die Sach- und Rechtslage aus seiner Sicht darzustellen und damit rein appellatorische und als solche nicht zu hörende Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. am (für ihn negativen) Ausgang des Rekursverfahrens zu üben, ohne sich hinreichend mit den Erwägungen auseinander zu setzen, mit denen die Vorinstanz seinen Stand- punkt argumentativ entkräftet hat. Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit unter den Gesichtspunkten von § 285 ZPO und § 288 ZPO überhaupt auf sie ein- getreten werden kann. Damit entfällt die ihr verliehene aufschiebende Wirkung. Nicht nachvollziehbar und in der Beschwerdeschrift auch nicht näher erörtert ist, inwiefern der Beschwerdegegnerin mutwillige Prozessführung vorzuwerfen sein sollte, weshalb auch dem Eventualantrag des Beschwerdeführers (KG act. 1 S. 2, Antrag 4.1) nicht entsprochen werden kann. II I.

E. 8

Mitte), zumal der Beschwerdeführer auch in diesem Zusammenhang keine kon- krete Aktenstelle nennt, welche die beanstandete vorinstanzliche Beweiswürdi- gung als aktenwidrig oder willkürlich im Sinne von § 281 Ziff. 2 ZPO erscheinen liesse.

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