

# ZH\_OBERGERICHT LF130017 vom 25. April 2013

ZH Obergericht, 2013-04-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF130017](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF130017)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF130017 du 25 avril 2013

IT: ZH\_OBERGERICHT LF130017 del 25 aprile 2013

## Erwägungen

### E. 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).

### E. 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).

### E. 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).

### E. 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

- 5 - 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 eingebrachten 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 Entscheidungsbüher 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.

- 6 - Es wird erkannt:

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