

ZH_OBERGERICHT LF140042 vom 20. Mai 2014

ZH Obergericht, 2014-05-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF140042

FR: ZH_OBERGERICHT LF140042 du 20 mai 2014

IT: ZH_OBERGERICHT LF140042 del 20 maggio 2014

Erwägungen

E. 1

Auf Begehren des Klägers befahl das Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur dem Beklagten mit Urteil vom 7. April 2014, die Gewerberäumlichkeiten Bürotrakt EG und OG inkl. Nebenräume an der ... unverzüglich zu räumen und dem Kläger ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 12).

E. 2

Hiergegen erhob der Beklagte rechtzeitig "Einsprache" und ersucht sinngemäss um Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Er erklärt, er werde am 30. April 2014 abends alles geräumt und dem Kläger die Schlüssel übergeben haben. Dementsprechend könne der Streitwert maximal Fr. 28'250.-- betragen. Die Räume würden aber schwere bauliche Mängel aufweisen. Durch eine defekte und nur unzureichend gesicherte Dachluke seien gar Einbrecher eingestiegen. Deshalb mache er eine rückwirkende Mietzinsreduktion von 33% geltend, was Fr. 50'820 entspreche (act. 13).

E. 3

Aufl., Art. 257d N 20 f.; ZK-Higi, Die Miete, 3. Aufl., Art. 257d N 17). Bis anhin hat der Beklagte offenbar keinen Gebrauch von der Hinterlegung gemacht, weshalb seine Herabsetzungseinrede nicht greift. Davon zu unterscheiden ist der korrekte Vollzug des Herabsetzungsanspruchs durch den Mieter. Dies verlangt jedoch eine rechtzeitige, d.h. vor dem fruchtlosen Ablauf der Zahlungsfrist ergangene Erklärung, welche den genauen Umfang der Herabsetzung in sachlicher und zeitlicher Hinsicht und einen konkreten Bezug zu den beanstandeten Mängeln angibt (ZK-Higi, a.a.O., Art. 257d N 15 ff., BGer 4C.248/2002 vom 13. Dezember 2002). Der Beklagte belegt nicht, eine solche rechtsgenügende Herabsetzungserklärung, welche an der Gültigkeit der Kündigung etwas ändern könnte, abgegeben zu haben. Der angeblich im Februar geltend gemachte Herabsetzungsanspruch erfolgte erst nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist und damit zu spät. Im Übrigen ist mit dem pauschalen Hinweis auf Baumängel den Anforderungen an die Substantiierung nicht Genüge getan. Die Behauptung des Beklagten, dass er sich bereits früher schriftlich an den Kläger gewandt habe, blieb ebenfalls gänzlich unbelegt. So ist offen, wann genau er in welchem Mass und für welche konkreten Mängel Herabsetzung erklärte. Ebenso verspätet und damit unzulässig ist schliesslich die erst im Berufungsverfahren erfolgte Bezifferung des Anspruchs (Art. 317 Abs. 1 ZPO) c) Der Beklagte erklärt schliesslich, sie würden Ende April 2014 alles geräumt haben und dann die Schlüssel dem Kläger durch das Reinigungsinstitut übergeben lassen (act. 13). Damit bringt er zum Ausdruck, dass er eine Ausweitung als unnötig erachte, da er die Räumlichkeiten ohnehin in Kürze verlassen würde. Diese Einwendung ist unerheblich. Der in Aussicht gestellte Auszug vermag an der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses

nichts zu ändern und bietet demnach keinen Grund für einen Aufschub. Offenbar hat sich der Umzug denn auch bereits verzögert, ging doch der Beklagte vor Vorinstanz noch davon aus, am 15. April 2014 werde "alles erledigt" sein. Ebenso sind seine vor Vorinstanz erhobenen Einwände persönlicher Natur – für die Auslagerung von so vielen Din-

- 6 - gen habe er zusätzliche Räume suchen müssen, was einige Zeit beanspruche – unerheblich (act. 6).

E. 5

Sollte der Beklagte keine Herabsetzung geltend machen, sondern selbständige Gegenansprüche in Höhe von Fr. 50'820.-- erheben wollen, so ist dies nicht Gegenstand des Ausweisungsverfahrens. Hierfür wäre ein Forderungsprozess gemäss Zivilprozessordnung anzustrengen, welcher mit einem Schlichtungsgesuch beim zuständigen Friedensrichter einzuleiten wäre. Anzumerken ist aber, dass die Forderung wie erwogen kaum hinreichend begründet und beziffert ist. Ein Begehren muss so bestimmt und bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten beziffert sein, dass es bei Gutheissung der Klage zum Dispositiv des Urteiles erhoben und ohne Weiterungen vollstreckt werden kann (ZK ZPO-Leuenberger, 2. Aufl., Art. 221 N 28).

E. 6

Ausgangsgemäss wird der Beklagte für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Dem Kläger ist mangels Umtrieben keine Entschädigung zuzusprechen. Zwar stellt der Beklagte mit seinen Einwänden im Berufungsverfahren die Gültigkeit der Kündigung in Frage. Da er aber zugleich im Wesentlichen um ein Entgegenkommen hinsichtlich seines Auszugs ersucht, rechtfertigt es sich, die Streitwertberechnung ohne Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR vorzunehmen. Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung beim Einzelgericht am 3. Januar 2014 ist mit sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46, online Stand 20. Oktober 2013). Der Ansicht des Beklagten, der Streitwert könne in Anbetracht seines bevorstehenden Umzugs "max. 28250 betragen", ist nicht zu folgen. Es wird nicht auf ein behauptetes Auszugsdatum, sondern auf die Dauer bis zur mutmasslichen Räumung abgestellt. Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 5'650.-- (act. 3/1) ergibt sich damit ein Streitwert von Fr. 33'900.--.

- 7 - Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Winterthur vom 7. April 2014 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 1'400.-- festgesetzt und dem Beklagten auferlegt. 3. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Kläger unter Beilage eines Doppels von act. 13, an das Stadtammannamt Oberwinterthur sowie an die Vorinstanz und an die Obergerichtskasse, 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. 33'900.--. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. S. Bohli Roth versandt am:

- 8 -

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