

ZH_OBERGERICHT LF210004 vom 29. Juni 2021

ZH Obergericht, 2021-06-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF210004

FR: ZH_OBERGERICHT LF210004 du 29 juin 2021

IT: ZH_OBERGERICHT LF210004 del 29 giugno 2021

Erwägungen

E. 1

April 2021 den Berufungsklägern zugestellt worden war (vgl. act. 41), reichten diese am 9. April 2021 eine Stellungnahme ein (act. 42). 2.2 Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-15). Da die Berufung der Berufungskläger – wie nachfolgend noch dazulegen sein wird – abzuweisen ist, erübrigt sich eine vorgängige Zustellung der Stellungnahme der Berufungskläger vom 9. April 2021 an die Berufungsbeklagten. Ihnen ist mit dem vorliegenden Endentscheid nur noch ein Doppel dieser Eingabe zur Kenntnisnahme zuzustellen.

E. 1.1

Der Streitwert des Ausweisungsverfahrens richtet sich nach den Bruttomietzinsen für die vom jeweiligen Verfahren betroffene Zeitdauer, während welcher der Vermieter nicht über das Mietobjekt verfügen kann. Steht jedoch in Frage, ob die Kündigung zu Recht erfolgte, so ist zu prüfen, per welchen Zeitpunkt der Ver-

- 16 - mieter das Mietverhältnis im Falle des Obsiegens des Mieters frühestmöglich ordentlich kündigen könnte. Geht es um Wohn- oder Geschäftsräume, so hat dies im Allgemeinen die Berücksichtigung der dreijährigen Kündungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zur Folge (BGE 144 III 346; vgl. weiter etwa OGer ZH LF170026 vom 27. Juni 2017, E. 2.1.1; OGer ZH PF160017 vom 14. Juni 2016, E. II./1.2 mit weiteren Hinweisen).

E. 1.2

Da nicht nur das Vorliegen eines Mietverhältnisses sondern auch dessen gültige Auflösung in Frage stehen, ist der Streitwert unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist zu berechnen und beträgt dementsprechend ausgehend vom 14. Januar 2021 (Datum der Einleitung des Rechtsmittelverfahrens) sowie unter Berücksichtigung der ordentlichen Kündigungsfrist von drei Monaten (Art. 266c OR) auf einen ortsüblichen Termin Fr. 180'000.– (45 x Fr. 4'000.–). Ausgehend davon ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 bis 3 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 2'500.– festzusetzen. 2. Ferner sind die Berufungskläger ausgangs- und antragsgemäss (vgl. act. 39 S. 2) zu verpflichten, der Berufungsbeklagten 2 eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen. Diese ist gestützt auf § 13 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 bis 3 sowie § 9 AnwGebV auf Fr. 2'800.– zzgl. 7,7 % MwSt. festzusetzen. Dem Berufungsbeklagten 1 ist mangels Umtrieben im vorliegenden Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

- 17 - Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 29. Dezember 2020 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'500.– festgesetzt, den Berufungsklägern je zur Hälfte – unter solidarischer Haftung eines jeden für den ganzen Betrag – auferlegt und teilweise aus dem von den

Berufungs- klägern geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Im Restbetrag stellt die Obergerichtskasse den Berufungsklägern Rechnung. 3. Die Berufungskläger werden unter solidarischer Haftung eines jeden für den gesamten Betrag verpflichtet, der Berufungsbeklagten 2 eine Parteientschädigung von Fr. 2'800.– zzgl. 7.7 % MwSt. zu bezahlen. 4. Dem Berufungsbeklagten 1 wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

E. 3

Dezember 2020 hingewiesen worden seien. Allerdings gelänge es den Berufungsklägern mangels anderweitiger Vorbringen nicht, die gesetzliche Vermutung von Art. 266 Abs. 2 OR, wonach im Falle, im welchen die Parteien ein befristetes Mietverhältnis nach Ende der Befristung stillschweigend fortsetzen, dieses als unbefristetes Mietverhältnis gelte, zu widerlegen (act. 17 S. 9, E. 5.2.3). Deshalb – so die Vorinstanz weiter – hätte es zur Beendigung des Mietverhältnisses einer gültigen Kündigung durch die Berufungskläger bedurft, welche – um ihre Wirkungen zu entfalten – den Berufungsbeklagten rechtsgültig hätte zugestellt werden müssen. Indes ergebe sich aus den Akten zweifelsfrei, dass die "Mietliegenschaft"

- 8 - nie als Hauptwohnsitz der Berufungsbeklagten vorgesehen gewesen sei. Auch wenn die Berufungskläger in ihrer Gesuchsbegründung hierzu kein Wort verlieren würden, sei doch klar, dass die Zustellung der Kündigungen an das Ferien- oder Zweitwohndomizil der Berufungsbeklagten erfolgt sei. Aufgrund des Fehlens weiterer Angaben könne nur darüber spekuliert werden, wo sich der Hauptwohnsitz der Berufungsbeklagten befinde. Offensichtlich sei den Berufungsklägern bekannt gewesen, dass sich die Berufungsbeklagten nicht mehr in der "Mietliegenschaft" aufhalten würden. Da die Zustellungsfiktion nicht greife, wenn der Absender wisse, dass der Empfänger nicht in der Lage sei, die Sendung entgegen zu nehmen, seien die Kündigungen vom 2. Dezember 2020 nicht rechtsgültig zugestellt worden, weshalb auf das Ausweisungsbegehren auch aus diesem Grund nicht einzutreten wäre (act. 17 S. 9, E. 5.2.4). 4.1 Die Berufungskläger stellen sich im Rahmen ihrer Berufung zunächst im Wesentlichen auf den Standpunkt, da die Vorinstanz keinen Schriftenwechsel angeordnet habe, sei der von ihnen behauptete Sachverhalt unbestritten geblieben, weshalb ein unbestrittener Sachverhalt im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO vorgelegen habe. Indem die Vorinstanz erkannte, dass keine klare Sachlage vorgelegen habe und sich ihr Ausweisungsbegehren deshalb sofort als offensichtlich unbegründet im Sinne von Art. 253 ZPO erweise, habe sie diese Bestimmung verletzt (act. 18 S. 8 ff., Rz. 17-21). 4.2 Ein unbestrittener Sachverhalt im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO liegt gemäss Rechtsprechung dann vor, wenn der von der gesuchstellenden Partei vorgebrachte Sachverhalt durch die Gegenpartei nicht bestritten worden ist (BGE 141 III 23 E.3.2; BGE 144 III 462 [= Pra 108 (2019) Nr. 41] E.3.1), was – wie die Berufungskläger zu Recht geltend machen – vor Einholung einer Stellungnahme der Gegenpartei grundsätzlich immer der Fall ist. Da das Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen dem summarischen Verfahren untersteht, ist – ausser in den beiden vorliegend nicht einschlägigen Fällen von Art. 255 ZPO – die Verhandlungsmaxime anwendbar (vgl. Art. 252 bis Art. 256 ZPO sowie Art. 55 Abs. 1 ZPO). Dies bedeutet jedoch entgegen den Berufungsklägern (vgl. act. 18 etwa S. 17, Rz. 49) nicht, dass Rechtsfragen – wie etwa die Gültigkeit der Kündigung – unbe-

- 9 - strittene Tatsachen in diesem Sinne darstellen können, ist das Recht vom Gericht doch stets von Amtes wegen anzuwenden (Art. 57 ZPO). Vorausgesetzt ist jedoch aufgrund der im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen geltenden Verhandlungsmaxime, dass die

Tatsachen, auf denen die Rechtsfrage beruht, von den Parteien geltend gemacht und nachgewiesen werden (BGE 144 III 462 [= Pra 108 (2019) Nr. 41] E.3.3.2). Dies bedeutet auch, dass eine von der klagenden Partei behauptete Tatsache – wie etwa die Verwendung des amtlichen Formulars – solange als unbestritten und der Sachverhalt damit als klar zu gelten hat, wie sie von der Gegenpartei nicht bestritten wird (BGE 144 III 462 [= Pra 108 (2019) Nr. 41] E.4). Erst wenn die Tatsachenbehauptung bestritten wird, ist darüber Beweis abzunehmen und in diesem Sinne zu prüfen, ob die Tatsache sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO ist.

4.2.1 Für das vorinstanzliche Verfahren bedeutet dies, dass die klägerische Tatsachenbehauptung, wonach zwischen den Parteien mündlich ein Mietvertrag geschlossen worden sei, (noch) unbestritten war, da die Vorinstanz (noch) keine Gesuchsantwort der Berufungsbeklagten eingeholt hatte. Wie die Berufungskläger zu Recht geltend machen, hätte die Vorinstanz deshalb vor Einholung einer Stellungnahme der Berufungsbeklagten vom Bestehen eines Mietvertrages zwischen den Parteien ausgehen müssen, zumal die dafür notwendigen Tatbestandselemente – mithin eine entsprechende übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung – von den Berufungsklägern behauptet wurden. Die Berufung der Berufungskläger erweist sich insoweit dementsprechend als begründet.

4.2.2 Anders sieht es entgegen dem Standpunkt der Berufungskläger in Bezug auf die (Rechts-)Frage aus, ob das Mietverhältnis aufgrund der von den Berufungsklägern vor Vorinstanz behaupteten Befristung bis zum 31. August 2015 gültig beendet worden sei. Hier stellen sich die Berufungskläger auf den Standpunkt, es sei vor Vorinstanz (noch) unbestritten geblieben, dass das Mietverhältnis beendet sei, schon weil es bis am 31. August 2015 befristet gewesen sei, worauf die Berufungsbeklagten mit Schreiben vom 3. Dezember 2020 hingewiesen worden seien. Hingegen habe keine Partei vorgebracht, dass – wie die Vorinstanz erwohnen habe – das Mietverhältnis stillschweigend fortgesetzt worden sei, weshalb die

- 10 - Vorinstanz hier zu Unrecht vom unbestrittenen Sachverhalt abgewichen sei und damit die Verhandlungsmaxime verletzt habe (act. 19 S. 16 f., Rz. 47 f.). Die Berufungskläger verkennen bei diesem Vorbringen jedoch, dass es sich – wie bereits ausgeführt – bei der Frage, ob das Mietverhältnis gestützt auf den von den Berufungsklägern vorgetragenen Sachverhalt gültig beendet worden sei, um eine Rechtsfrage handelt, welche vom Gericht immer – allenfalls gestützt auf die unbestritten gebliebene Sachverhaltsdarstellung nur einer Partei – von Amtes wegen zu prüfen ist (Art. 57 ZPO). Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang – wie bereits (vorstehend Ziff. II.3) dargelegt – erwogen, den Berufungsklägern gelinge es mangels anderweitigen Ausführungen nicht, die gesetzliche Vermutung von Art. 266 Abs. 2 OR zu widerlegen. In der von der Vorinstanz genannten Bestimmung wird die gesetzliche Vermutung aufgestellt, dass das Mietverhältnis durch eine stillschweigende Verlängerung zu einem unbefristeten wird, wobei sich diese Annahme durch den Beweis widerlegen lässt, dass der Wille mindestens einer Partei ein anderer war (BK OR-GIGER, Bern 2020, Art. 266 N 21). Wenn die Berufungskläger nunmehr geltend machen, es sei von keiner Partei vorgebracht worden, dass das Mietverhältnis stillschweigend fortgesetzt worden sei (act. 18 S. 16, Rz. 48), übersehen sie, dass bereits gestützt auf den von ihnen selbst vorgetragenen Sachverhalt von der Anwendbarkeit der gesetzlichen Vermutung und damit von einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses ausgegangen werden muss. So haben die Berufungskläger vor Vorinstanz geltend gemacht, das Mietverhältnis sei bis zum 31. August 2015 befristet gewesen, worauf sie die Berufungsbeklagten mit Schreiben vom 3. Dezember 2020 hingewiesen hätten (vgl. act. 17 S. 5, E. 3). Die Vorinstanz bemängelt

bezüglich dieser Sach- verhaltsdarstellung der Berufungskläger indes zu Recht, diese hätten es unterlas- sen, anderweitige Ausführungen zu machen, mithin darzulegen, weshalb sie erst

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten je unter Beilage eines Doppels von act. 42, sowie an die Vorinstanz, je gegen Emp- fangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 6

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge- richt, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr.180'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 18 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: MLaw N. Seebacher versandt am:

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