

ZH_OBERGERICHT LF220042 vom 17. Juni 2022

ZH Obergericht, 2022-06-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF220042

FR: ZH_OBERGERICHT LF220042 du 17 juin 2022

IT: ZH_OBERGERICHT LF220042 del 17 giugno 2022

Erwägungen

E. 1

Januar 2018 als Mietbeginn. Sie bezeichneten ihren Vertrag als unkündbar und hielten zudem fest, dass er ohne Weiteres am 31. Dezember 2020 ende (act. 4/7). Mit Schreiben vom 7. Dezember 2020 stellte die Berufungsbeklagte

- 5 - dem Berufungskläger eine Mietzinsanpassung in Aussicht und teilte ihm zudem mit, dass der Vertrag um ein Jahr verlängert werde (act. 4/10).

E. 1.1

Die Vorinstanz gewährte der Berufungsbeklagten Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Gegen einen solchen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid kann innert zehn Tagen Berufung erhoben werden (Art. 257 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 248 lit. b und Art. 314 Abs. 1 ZPO).

E. 1.2

Die Vorinstanz stellte ihr Urteil dem Berufungskläger am 19. Mai 2022 zu (act. 17/2). Diese erhob dagegen am 30. Mai 2022 (Datum Poststempel) Berufung. Ihre Rechtschrift ist damit als rechtzeitig eingereicht entgegenzunehmen. Das Rechtsmittel enthält Anträge und eine Begründung. Damit erfüllt es auch die weiteren formellen Voraussetzungen der Berufung (Art. 311 Abs. 1 ZPO). 2.

E. 1.3

Am 21. Dezember 2020 schlossen die Parteien eine Reservationsvereinbarung ab, in welcher die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger die Liegenschaft zu einem Preis von Fr. 1'965'000.– zum Kauf anbot (act. 4/11). Mit Schreiben vom 17. Juni 2021 zog die Berufungsbeklagte ihre Verkaufsofferte wieder zurück, dies mit der Begründung, der Berufungskläger habe gegen diverse feuerpolizeiliche Auflagen verstossen (act. 4/13).

E. 1.4

Schliesslich teilte die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger mit Schreiben vom 3. Januar 2022 mit, dass das Mietverhältnis per Ende 2021 geendet habe. Zugleich forderte sie den Berufungskläger auf, die Liegenschaft innert Wochenfrist zu räumen (act. 4/15).

E. 2

Der Berufungskläger kam dieser Räumungsaufforderung nicht nach. In der Folge reichte die Berufungsbeklagte beim Bezirksgericht Pfäffikon (nachfolgend Vorinstanz) das vorgenannte Ausweisungsbegehren ein (act. 1 S. 2). Mit Urteil vom 21. März 2022 hiess die Vorinstanz dieses Begehren gut und verpflichtete den Berufungskläger, das Mietobjekt bis zum 30. Juni 2022, 12:00 Uhr, ordnungsgemäss zu räumen und der Berufungsbeklagten zurückzugeben (act. 20).

E. 2.1

Die Vorinstanz erwog, gemäss Art. 255 Abs. 2 OR liege ein befristetes Mietverhältnis vor, wenn dieses ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer ende. Es dürfe nicht leichtfertig davon ausgegangen werden, dass ein Mietverhältnis stillschweigend fortgesetzt werde. Dieser Schluss sei nur dann zulässig, wenn er dem Geschäftswillen beider Parteien entspreche. Zwar könne auch ein befristetes Mietverhältnis erstreckt werden. Doch müsse das Erstreckungsbegehren spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer eingereicht werden. Vorliegend sei der fragliche Mietvertrag unmissverständlich und unbestrittenermassen auf den 30. Dezember 2021 befristet worden. Folglich habe das Mietverhältnis gemäss Art. 266 Abs. 1 OR ohne Weiteres auf diesen Zeitpunkt geendet. Eine stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses im Sinne von Art. 266 Abs. 2 OR liege nicht vor, habe doch die Vermieterin ausdrücklich Widerspruch erklärt. So habe die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger am

E. 2.2

Der Berufungskläger hält dem entgegen, die Parteien hätten seit dem 1. Januar 2008 befristete Mietverträge abgeschlossen. Diese seien jeweils regelmässig kurz vor Ablauf des Vorgängervertrages auf Initiative der Berufungsbeklagten verlängert worden. Die Weiterführung ihrer mietvertraglichen Beziehung liege im Interesse beider Parteien. Die Berufungsbeklagte habe mit dem Berufungskläger einen Mieter, der über die Jahre hinweg lückenlos und pünktlich seinen finanziellen Verpflichtungen nachgekommen sei. Der Berufungskläger habe mit seiner Ehefrau in der Garage ein Lebenswerk geschaffen, das seine eigene Existenz und die Zukunft seiner Nachkommen sichern sollte. Zwar sei es im Laufe der Jahre zwischen den Mietvertragsparteien auch zu Differenzen gekommen. Diese hätten aber immer beigelegt werden können. Eine Weiterführung des Vertragsverhältnisses sei nie in Frage gestellt worden. Im Jahr 2020 sei es im Zusammenhang mit der Reservationsvereinbarung erstmals zu einer empfindlichen Zäsur zwischen den Parteien gekommen. Der Berufungskläger habe damals zugegebenermassen gewisse feuerpolizeiliche Auflagen zu wenig genau beachtet. Gleichwohl entstehe nun der Eindruck, dass die Berufungsbeklagte die verletzten Brandschutzvorschriften als Vorwand für den Rückzug ihres Verkaufsangebots missbraucht habe. Die Reservationsvereinbarung sehe zwar vor, dass der Berufungskläger nach einem Rücktritt von der Reservationsvereinbarung der Berufungsbeklagten mitteile, ob er an einer Weiterführung des Mietverhältnisses ab dem 1. Januar 2022 interessiert sei. Diese Regelung beziehe sich aber ausschliesslich auf den Rücktritt durch den Berufungskläger. Vorliegend habe nicht er, sondern die Berufungsbeklagte das Verkaufsangebot zurückgezogen. Unter diesen Umständen habe der Berufungskläger nichts unternehmen müssen, son-

- 8 - dern er habe auf eine Fortführung des Mietvertrages vertrauen dürfen (act. 21 S. 4–7).

E. 3

Januar 2022 die Beendigung des Mietverhältnisses mitgeteilt, ihn zur Räumung der Liegenschaft aufgefordert und ihm den bereits überwiesenen Mietzins für den Januar 2022 zurücküberwiesen. Durch die Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung oder den Rückzug derselben sei kein unbefristetes Mietverhältnis zustande gekommen. Solches mache denn nicht einmal der Berufungskläger selbst

- 7 - geltend. Keine Partei habe indessen die Aufnahme von Mietvertragsverhandlungen behauptet. Der befristete Geschäftsmietvertrag zwischen den Parteien habe somit am 31.

Dezember 2021 geendet. Das Schlichtungsgesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses datiere jedoch vom 28. Januar 2022. Folglich habe der Berufungskläger die Frist von Art. 273 Abs. 2 lit. b OR verpasst. Insgesamt seien der Sachverhalt und die Rechtslage liquide und stützten sich zudem auf bewährte Lehre und Rechtsprechung (act. 4 E. III/4 f.).

E. 3.1

Das Gericht gewährt gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn (a) der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist; und (b) die Rechtslage klar ist. Die gesuchstellende Partei muss dabei für sämtliche anspruchsbegründenden Tatsachen den vollen Beweis erbringen (BGer, 4A_609/2020 vom 26. März 2021, E. 4; BGE 141 III 23, E. 3.2; Tanner, Kapitel 24 Rechtsschutz in klaren Fällen, in: Haas/Marghitola (Hrsg.), Fachhandbuch Zivilprozessrecht, Zürich/Basel/Genf 2020, Rz. 24.7).

E. 3.2

Wie beide Parteien übereinstimmend ausführen, mietete der Berufungskläger von der Berufungsbeklagten eine Autowerkstatt und eine Tankstelle. Umstritten ist der Endzeitpunkt dieses Mietverhältnisses. Nach Darstellung des Berufungsbeklagten endete das Mietverhältnis am 31. Dezember 2021. Der Berufungskläger geht demgegenüber von einem Mietverhältnis aus, das immer noch andauern soll.

E. 3.3

Durch den Mietvertrag verpflichtet sich die Vermieterin, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen, und der Mieter, der Vermieterin dafür einen Mietzins zu leisten (Art. 253 OR). Das Mietverhältnis kann dabei befristet oder unbefristet sein (Art. 255 Abs. 1 OR). Befristet ist das Mietverhältnis, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer endigen soll (Art. 255 Abs. 2 OR). Die übrigen Mietverhältnisse gelten als unbefristet (Art. 255 Abs. 3 OR). Haben die Parteien eine bestimmte Dauer ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart, so endet das Mietverhältnis ohne Kündigung mit Ablauf dieser Dauer (Art. 266 Abs. 1 OR). Setzen sie das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis (Art. 266 Abs. 2 OR).

E. 3.3.1

Die Parteien schlossen am 5. November 2007 einen auf fünf Jahre befristeten Mietvertrag über eine Autowerkstatt ab. Dieser Vertrag begann am 1. Januar 2008 und endete "ohne Weiteres" am 31. Dezember 2012 (act. 4/2). Zugleich

- 9 - vereinbarten die Partei in der Vertragsurkunde zwei Verlängerungsoptionen zu je fünf Jahren. Am 27. Januar 2012 mietete der Berufungskläger mit einem Nachtragsmietvertrag zusätzlich zur Autowerkstatt die ...-Tankstelle hinzu. Wie der ursprüngliche Mietvertrag setzte auch der Nachtragsmietvertrag das Vertragsende auf den 31. Dezember 2012 fest (act. 4/4).

E. 3.3.2

Nach Auslaufen dieser ersten, bis zum 31. Dezember 2012 dauernden Mietvertragsperiode verlängerten die Parteien sowohl den Haupt- wie auch den Nachtragsmietvertrag um fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2017 (vgl. act. 4/5 f.). Am 28. Dezember 2017 bzw. am 25. Februar 2018 unterzeichneten die Parteien einen neuen Mietvertrag. Darin vermietete die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger ein weiteres Mal die Autowerkstatt und die ...-Tankstelle zu einem nunmehr höheren Mietzins. Die Parteien setzten den Beginn des

Mietverhältnis- ses auf den 1. Januar 2018 und dessen Ende auf den 31. Dezember 2020 fest. Bezüglich Mietdauer hielten die Parteien Folgendes fest (act. 4/8 S. 7 und act. 4/9 S. 2): "Es wird eine feste Mietdauer von drei Jahren vereinbart. Das laufende Mietverhältnis endet in jedem Fall und ohne weiteres mit Ablauf der dreijährigen Dauer, per 31.12.2020. Würde es danach stillschweigend weitergeführt, gilt OR 266ff."

E. 3.3.3

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2020, das heisst vor Ablauf der dreijährigen Mietdauer, teilte die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger unter anderem Folgendes mit (act. 4/10): "Gemäss Mietvertrag vom 28.12.17 folgt der Mietzins dem Index der Konsumentenpreise. Da dieser Mietvertrag mit demselben Wortlaut um ein Jahr verlängert wird, wenden wir die- selbe Indexierung an."

E. 3.4

Zusammenfassend haben die Parteien einen fünfjährigen Mietvertrag abgeschlossen, den sie nahtlos um zunächst fünf, später um drei Jahre und zuletzt um ein Jahr bis zum 31. Dezember 2021 verlängerten.

E. 3.5

Zu prüfen ist, ob der Berufungskläger nach Ablauf dieses Datums auf eine (unbefristete) Fortsetzung des Mietverhältnisses vertrauen durfte. Dies ist zu ver- neinen: Entgegen der Berufung bildet die am 21. Dezember 2020 unterzeichnete

- 10 - Reservationsvereinbarung keine solche Vertrauensgrundlage. Die Parteien hiel- ten darin bloss fest (act. 4/11): "9. Bei Rücktritt von diesem Reservationsvertrag teilt der Kaufinteressent [gemeint der Berufungskläger] dem Verkäufer [gemeint der Berufungsbeklagten] ebenfalls mit Frist 28. Februar 2021 mit, ob ein Interesse an einer Weiterführung des Mietverhältnisses ab 1. Januar 2022 besteht. Mietverhandlungen würden anschliessend aufgenom- men." Diese Rücktrittsklausel erwähnt bloss den Berufungskläger, nicht aber die Beru- fungsbeklagte. Gleichwohl darf daraus nicht abgeleitet werden, bei einem Rück- tritt durch die Berufungsbeklagte werde das Mietverhältnis stillschweigend zu den bestehenden Konditionen fortgesetzt. Dieser Schluss verbietet sich aus zwei Gründen: Zum einen verpflichtet die Reservationsvereinbarung die Parteien bloss dazu, Mietvertragsverhandlungen aufzunehmen. Die Parteien mussten mithin in jedem Fall einen neuen Mietvertrag aushandeln. Folglich konnte der Berufungs- beklagte nicht bloss eine Verlängerungsoption ziehen. Und zum anderen nahmen die Parteien zusätzlich folgende Bestimmung in ihre Reservationsvereinbarung auf (act. 4/11): "7. Sollte der Kaufinteressent von diesem Reservationsvertrag zurücktreten, bzw. wer- den die Verkaufsbemühungen ab 1. März 2021 eingestellt, so kann der Verkäufer wieder über die Liegenschaft verfügen." Die Berufungsbeklagte ist am 17. Juni 2021 von ihrem Verkaufsangebot zurück- getreten (act. 4/13). Die Verkaufsbemühungen sind somit nach dem 1. März 2021 gescheitert. Folglich steht es im Ermessen der Berufungsbeklagten, wie sie die Liegenschaft weiter nutzen möchte. Das Recht, über die eigene Liegenschaft ver- fügen zu können, beinhaltet auch die Befugnis, einen bestehenden Mietvertrag auslaufen zu lassen (vgl. SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 4. Aufl., Zü- rich/Basel/Genf 2018, Art. 255 OR N 27).

E. 3.6

Die Parteien haben in der Vergangenheit mehrere befristete Mietverträge abgeschlossen, die nahtlos aneinander anknüpfen. Solche Kettenmietverträge sind grundsätzlich zulässig, sofern sie keine Gesetzesumgehung bezwecken. Die wiederholte Verlängerung begründet aber für sich weder ein schützenswertes

- 11 - Vertrauen in noch einen Anspruch auf weitere Verlängerungen des Mietverhältnisses. Der Berufungskläger behauptet insbesondere keine Verhaltensweisen der Berufungsbeklagten, aus welchen sich schlüssig eine Zusage auf Verlängerung des Mietverhältnisses nach dem 31. Dezember 2021 ergäbe.

E. 3.7

Gegenteils erscheint vorliegend nachvollziehbar, weshalb die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger nicht fortsetzen wollte. Mit Verfügung vom 15. April 2021 stellte der Bauausschuss der Gemeinde E._____ zahlreiche feuerpolizeiliche Mängel in der vom Berufungskläger betriebenen Autogarage fest. Im Einzelnen erwog der Bauausschuss (act. 4/12 S. 1): "Die beanstandeten feuerpolizeilichen Mängel sind vielfältig. Sie reichen von unsachgemässer Lagerung von gefährlichen Stoffen, fehlender Wartung von Feuerlöschern, fehlenden Brandabschnittsbildungen, ungenügenden Fluchtwegen etc." In derselben Verfügung setzte der Bauausschuss dem Berufungskläger als Mieter und der Berufungsbeklagten als Grundeigentümerin eine Frist von 60 Tagen an, um diese Mängel zu beheben. Am 17. Dezember 2021 fand eine Nachkontrolle statt (act. 4/12 S. 2). Dabei stellte der Bauausschuss fest, dass diverse Mängel in der Zwischenzeit immer noch nicht beseitigt worden seien (act. 4/14 S. 1). Autoreparaturwerkstätten und vor allem Tankstellen lagern grosse Mengen an Benzin und anderen leicht entflammenden Stoffen, wie zum Beispiel Lösungsmitteln. Um Feuersbrünste oder Verpuffungen zu verhindern, haben solche Einrichtungen qualifizierten brandtechnischen Anforderungen zu genügen. Dies muss umso mehr gelten, wenn – wie hier – auf dem Areal auch noch ein Wohnhaus steht (vgl. 4/2 Anhang 1 S. 1; act. 4/8 S. 1). Mit Ablauf des Mietvertrages am 31. Dezember 2021 endete das vertragliche Recht des Berufungsklägers, das Mietobjekt zu eigenen Erwerbszwecken zu nutzen. Insgesamt sind der Sachverhalt und die Rechtslage liquide. Die Vorinstanz hat der Berufungsbeklagten zu Recht Rechtsschutz in klaren Fällen gewährt.

E. 4

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen.

- 12 - III. Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten dem Berufungskläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich in der vorliegenden vermögensrechtlichen Angelegenheit nach dem Streitwert. Praxisgemäss entspricht der Streitwert bei einer Ausweisung sechs Bruttomonatsmieten (OGer ZH, PF190010 vom 13. März 2019, E. 2.1; OGer ZH, LF180066 vom 16. November 2018, E. 3.1). Der monatliche Bruttomietzins beträgt Fr. 5'497.60 (act. 4/7 S. 1), was zu einem Streitwert von Fr. 32'985.60 führt. Entsprechend ist die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 2'000.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 GebV OG). Der Berufungskläger unterliegt im vorliegenden Rechtsmittelverfahren. Ausgangsgemäss hat er daher keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Der Berufungsbeklagten auf der anderen Seite ist kein nennenswerter Aufwand entstanden, weshalb auch ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist. Es wird erkannt:

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