

ZH_OBERGERICHT LF220081 vom 12. Dezember 2022

ZH Obergericht, 2022-12-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF220081

FR: ZH_OBERGERICHT LF220081 du 12 décembre 2022

IT: ZH_OBERGERICHT LF220081 del 12 dicembre 2022

Erwägungen

E. 5

Februar 2015, E. III./1a; je m.w.H.; für das bundesgerichtliche Verfahren: BGE 142 III 364 ff., E. 2.4 = Pra 106 [2017] Nr. 73; BGE 133 IV 119 ff., E. 6.3 = Pra 96 [2007] Nr. 129 E. 6.3; BGer 4A_203/2013 vom 6. Juni 2013, E. 3.2). 2.3 Mit Berufung kann unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

- 4 - 2.4 Die Vorinstanz begründete ihren Nichteintretensentscheid zum einen (Hauptbegründung) damit, dass die Kündigung nichtig sei, weil weder die Kündigungsfrist noch der Kündigungstermin gemäss Art. 257d Abs. 2 OR eingehalten worden sei. Der Mietvertrag sei "nach paragraf 257d OR 1. Sept. 2022 gekündigt" worden. Jedoch datiere die Kündigung vom 12. August 2022 und sei gemäss der Aufgabequittung der Schweizerischen Post gleichentags versandt worden, weshalb die Kündigung gemäss Art. 257d Abs. 2 OR frühestens per Ende September 2022 habe erfolgen können. Zum anderen (Eventualbegründung) wäre – selbst wenn in Anwendung von Art. 266a Abs. 2 OR von einer Kündigung auf den nächstmöglichen Termin (nämlich Ende September 2022) ausgegangen würde – das Gesuch mangels Rechtsschutzinteresses verfrüht erfolgt, da die Berufungs- beklagte die Wohnung diesfalls erst per Ende September 2022 hätte verlassen müssen. Zudem behaupte der Berufungskläger nicht, dass aufgrund des Verhaltens der Berufungsbeklagten darauf zu schliessen wäre, dass sie einer entsprechenden Aufforderung, die Wohnung per Ende September 2022 zu verlassen, nicht nachgekommen wäre (vgl. act. 12 E. 3.6). 2.5 Der Berufungskläger gibt zunächst seine Sicht der Dinge wieder, ohne auf die Erwägungen der Vorinstanz einzugehen, wenn er sinngemäss ausführt, Herr E._____ habe angegeben, keine Betreibungen zu haben, obwohl er schon 17 Betreibungen gehabt habe. Auch die Ausführungen zum Umbau des Badezimmers haben keinen Bezug zur Begründung des angefochtenen Entscheids. Damit kommt der Berufungskläger der Begründungsobliegenheit nicht nach. Der Berufungskläger beanstandet an der Eventualbegründung der Vorinstanz, dass diese am 30. September 2022 entschieden habe, ohne den 3. Oktober 2022 abzuwarten (vgl. act. 13 S. 1). Zur Hauptbegründung der Vorinstanz bringt er jedoch einzig allgemeine Kritik vor, nämlich, er habe genügend Unterlagen abgegeben, diese seien nicht richtig berücksichtigt worden und der Mietvertrag sei nicht richtig überprüft worden (act. 13 S. 1). Indem er sich mit der Hauptbegründung der Vorinstanz nicht auseinandersetzt, kommt er seiner Begründungsobliegenheit (vgl. oben E. 2.2) nicht nach.

- 5 - 2.6 Es kann somit auf die Berufung nicht eingetreten werden. Es bleibt daher im Ergebnis beim Nichteintretensentscheid der Vorinstanz vom 30. September 2022. 3. Zur Begründung des Nichteintretensentscheides ist unter den gegebenen Umständen Folgendes festzuhalten: 3.1 Die Hauptbegründung der Vorinstanz, wonach die Kündigung vom 12. August 2022 nichtig sei, weil weder die Kündigungsfrist noch der Kündigungstermin gemäss Art. 257d Abs. 2 OR eingehalten worden sei, ist unzutreffend. Zu kurz bemessene Kündigungsfristen und falsch gewählte Kündigungstermine – wie dies bei der Kündigung vom 12. August 2022 "nach paragraf 257d OR" per "1. Sept 2022" der Fall ist – beeinträchtigen (für sich alleine) die Gültigkeit einer Kündigung nicht, und erst recht begründen sie keine Nichtigkeit. Eine solche Kündigung gilt analog nach Art. 266a Abs. 2 OR vielmehr als ausserordentliche Kündigung auf den nächstmöglichen ausserordentlichen Termin, wenn sich aus ihr – wie hier (vgl. act. 2/21) – nach dem Vertrauensprinzip der klare, bedingungslose Wille des Vermieters ergibt, das Mietverhältnis ausserordentlich wegen Zahlungsverzuges aufzulösen (vgl. ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 257d N 54 m.w.H.; s.a. ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl. 2019, Art. 266a N 48; BGE 135 III 441 ff.). Die Vorinstanz scheint der von ihr zitierten Literaturstelle entnommen zu haben, dass Art. 266a Abs. 2 OR nur zur Anwendung kommt, wenn ein zu früher (Kündigungs-)Termin gewählt wurde (vgl. BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 257d N 9), und scheint daraus im Umkehrschluss abgeleitet zu haben, dass die Kündigung nichtig sei, wenn die Kündigungsfrist zu kurz bemessen (und der Kündigungstermin falsch gewählt) worden sei (vgl. act. 12 E. 3.5 f.). Dem ist jedoch wie gesehen nicht zuzustimmen. 3.2 Aufgrund des vorliegend ergehenden Nichteintretensentscheids ist nicht näher zu prüfen, wie es sich damit verhält, dass die Vorinstanz am 30. September 2022 einen Entscheid fällte, in welchem sie einen Tag vor Ablauf der Kündigungsfrist ein Rechtsschutzinteresse des Berufungsklägers verneinte, wobei der Entscheid erst am 10. Oktober 2022 an die Parteien verschickt wurde (vgl. act. 4 i.V.m. act. 5).

- 6 - 4. Fraglich ist, ob der Berufungskläger mit der als Berufsbeilage eingereichten Eingabe vom 3. Oktober 2022 ein erneutes Ausweisungsgesuch stellen möchte (act. 14/6). Zuständig für ein erneutes Ausweisungsgesuch wäre das Einzelgericht im summarischen Verfahren, weshalb auf die Eingabe vom 3. Oktober 2022 vorliegend nicht einzutreten ist. Ausserdem ist dem Berufungskläger zu empfehlen, sich vorgängig von einer fachkundigen Person über die rechtlichen Möglichkeiten beraten zu lassen.

E. 5.1

Umstände halber ist auf das Erheben von Kosten für das Berufungsverfahren zu verzichten.

E. 5.2

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Berufungskläger nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird beschlossen:

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