

ZH_OBERGERICHT PF180039 vom 29. Oktober 2018

ZH Obergericht, 2018-10-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF180039

FR: ZH_OBERGERICHT PF180039 du 29 octobre 2018

IT: ZH_OBERGERICHT PF180039 del 29 ottobre 2018

Erwägungen

E. 1.1

A. _____ ist Mieter eines möblierten Zimmers im Personalhaus 1 des Stadtspitals B. _____. Die Vermieterin ist die Stadt Zürich. Vom 1. Januar 2003 bis Ende Oktober 2016 bewohnte er das möblierte Zimmer Nr. Unter Bezugnahme auf den Bauentscheid 3 vom 26. Januar 2016 kündigte die Vermieterin am 16. März 2016 dieses Mietverhältnis mittels amtlich genehmigtem Formular per 30. April 2016 (vgl. act. 3/2 und act. 3/3). Der Mieter focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Am 19. Mai 2016 schlossen die Parteien eine Vereinbarung, aufgrund welcher die Schlichtungsbehörde Zürich das Verfahren abschrieb (vgl. act. 3/4 und act. 3/5). Die Vereinbarung lautet wie folgt: " 1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 16. März 2016 per 30. April 2016 gültig ist.

E. 1.2

Am 30. August 2017 kündigte die Vermieterin das möblierte Zimmer mittels amtlich genehmigtem Formular per 30. September 2017. Zur Begründung verwies die Vermieterin auf ihr Schreiben vom gleichen Tag, in welchem sie festhielt, für den Fall, dass von einem unbefristeten Mietvertrag auszugehen sei, werde das befristete Mietverhältnis mit Enddatum 28. Februar 2017 vorsorglich gekündigt. Zudem – so die Vermieterin weiter – müsse das Mietverhältnis gekündigt werden, weil das Stadtspital B. _____ während der Umbau- und Sanierungsphase des Hauses 5 Ausweichflächen auf dem Areal sowie Personalunterkünfte im Hause 1 benötige (vgl. act. 3/11 und act. 3/12). Daraufhin focht der Mieter die Kündigung an, und mit Beschluss vom 13. Dezember 2017 erteilte ihm die Schlichtungsbehörde Zürich die Klagebewilligung (vgl. act. 3/14). Eine Klage reichte der Mieter offenbar nicht ein (vgl. act. 12 S. 6 Rz 21). In der Folge teilte die Vermieterin dem Mieter mit, durch die Entgegennahme seiner monatlichen Zahlungen von Fr. 450.– würde kein neues (unbefristetes) Mietverhältnis abgeschlossen, da diese Zahlungen nicht als Mietzinse, sondern als Schadenersatz entgegengenommen würden (vgl. act. 3/15-17).

- 4 -

E. 1.3

Mit Eingabe vom 4. April 2018 stellte die Vermieterin beim Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz (nachfolgend Vorinstanz), gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Nachdem der Mieter zum Ausweisungsbegehren Stellung genommen (vgl. act. 12) und die Vermieterin dazu ihre Stellungnahme eingereicht hatte (vgl. act. 15), trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsbegehren mit Verfügung vom 26. Juli 2018 nicht ein (vgl. act. 19 [= act. 16 = act. 21]). Dagegen erhob die Vermieterin bei der Kammer mit Eingabe vom 16. August 2018 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde mit den folgenden Anträgen (vgl. act. 20

= act. 27, zur Rechtzeitigkeit s. act. 17a): " 1. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz vom 26. Juli 2018 (ER180053-L/U), sei aufzuheben. 2. Der Beschwerdegegner sei zu verurteilen, das möblierte Personalzimmer ... im Haus 1, an der ... [Adresse], unverzüglich zu räumen und der Beschwerdeführerin ordnungsgemäss zu übergeben.

E. 2

Die Beklagte erstreckt dem Kläger das Mietverhältnis bis und mit 31. Oktober 2016. Der Kläger verpflichtet sich, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin endgültig zu verlassen. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.

E. 2.1

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die beschwerdeführende Partei hat dabei im Einzelnen darzulegen, weshalb der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll, und sie hat sich mit

- 5 - der Argumentation im angefochtenen Entscheid auseinander zu setzen (Begründungslast; vgl. dazu BGE 138 III 374 E. 4 = Pra 102 (2013) Nr. 4 oder OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012, E. II.1.1 und E. II.1.2, je mit Verweisen, am Beispiel der Berufung). Die Begründung muss so ausführlich sein, dass die Beschwerdeinstanz sie ohne weiteres verstehen kann. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 E. 4 = Pra 102 (2013) Nr. 4). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für unechte Noven. Ausnahmen davon rechtfertigt immerhin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (vgl. OGer ZH RU130042 vom 10. Juli 2013 E. 2.1.).

E. 2.2

Auf den Seiten 3 bis 8 (Rz 1-26) der Beschwerde wiederholt die Vermieterin im Wesentlichen den im angefochtenen Entscheid geschilderten Sachverhalt, gibt den Inhalt der eingereichten Baubewilligungen wieder und macht Ausführungen zu Kündigungen. Anschliessend folgen auf den Seiten 8 und 9 (Rz 27-32) allgemeine rechtliche Ausführungen. Ein erkennbarer (geschweige denn näherer) Bezug zum angefochtenen Entscheid wird dabei nicht hergestellt. Dies genügt den soeben aufgezeigten Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht. Auf die entsprechenden Vorbringen ist nicht weiter einzugehen. 3.

E. 3

Das zuständige Stadtammannamt sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Beschwerdeführerin zu vollstrecken.

E. 3.1

Die allgemeinen Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen legte die Vorinstanz korrekt dar (vgl. act. 19 S. 7 E. 5.1.). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann auf diese Erwägungen verwiesen werden.

E. 3.2

Die Vermieterin stellte sich vor Vorinstanz auf den Standpunkt, das befristete Mietverhältnis habe bis am 28. Februar 2017 gedauert. Sofern – so die Vermieterin weiter – für die Beendigung auf den Erhalt einer Baubewilligung abgestellt werde, sei die Bedingung mit dem Erhalt der Bauentscheide 6 vom 31. Oktober 2016 und 7 vom 15. Mai 2017 erfüllt. Zudem habe sie das Mietverhältnis am

- 6 - 30. August 2017 per 30. September 2017 gekündigt (vgl. act. 1 Rz 30-32). Dagegen wandte der Mieter im Wesentlichen ein, das Mietverhältnis sei nicht bis zum 28. Februar 2017, sondern ausdrücklich bis zum Erhalt der Baubewilligung, d.h. Abrissbewilligung für das Haus 1, bzw. im Hinblick auf die Ausführung des konkreten Bauprojekts befristet worden. Da die Vermieterin weder den Erhalt der Baubewilligung behauptet noch der geplante Abriss bzw. Umbau des Personalhauses 1 begonnen habe, seien die Voraussetzungen für das Vertragsende noch nicht erfüllt. Daran – so der Mieter – ändere auch eine Kündigung nichts, da ein befristeter Mietvertrag ordentlich nicht gekündigt werden könne (vgl. act. 12 Rz 9-11, Rz 14, Rz 27 f., Rz 30, Rz 34 f.). Die Vorinstanz äusserte sich – unter Hinweis auf ihre Verfügung vom 11. Juli 2017 – zunächst zu den hiervor wiedergegebenen Vertragsabschnitten (vgl. vorne E. 1.1. a.E.). Sie erwog, es sei die Absicht der Parteien gewesen, das Mietverhältnis aufgrund des geplanten Umbaus des Stadtspitals B._____ zeitlich zu befristen. Das im Mietvertrag unter "Mietende" vermerkte Datum "28. Februar 2017" deute auf einen echten befristeten Vertrag im Sinne von Art. 255 Abs. 2 OR hin. Die im Randtitel "Befristung" erwähnte Rechtsfolge, wonach das Mietverhältnis mit dem erwähnten Datum ohne Kündigung ende, werde durch den Zusatz "vorraussichtlicher Erhalt der Baubewilligung" wieder relativiert, da damit auf ein bei Vertragsschluss noch nicht feststehendes, zukünftiges Ereignis Bezug genommen werde. Eine Erstreckung hätten die Parteien ausgeschlossen mit der Begründung, der Mietvertrag werde für die beschränkte Zeit bis zum Erhalt der Baubewilligung abgeschlossen. Bei Mietverträgen, die wie hier im Hinblick auf den Umbau oder Abbruch einer Liegenschaft (Zwischennutzung) nach Art. 272a Abs. 1 lit. d OR abgeschlossen würden, sei umstritten, ob eine explizite Kündigung erforderlich sei. Hinzu komme, dass im Mietvertrag die Art der Baubewilligung nicht spezifiziert worden sei, und die Parteien auch keine Regelung für den Fall getroffen hätten, dass das Bauvorhaben nicht planmässig verlaufe (vgl. act. 19 S. 8). Ob es sich beim Bauentscheid vom 15. Mai 2017 um eine Baubewilligung im Sinne des Mietvertrages handle und damit das zukünftige, vertragsauflösende Ereignis eingetreten sei, bedürfe einer Auslegung des Mietvertrages nach Vertrauensprinzip. Angesichts der gegenteiligen Ansichten der Parteien führe dies zu keinem klaren

- 7 - Ergebnis. Es bedürfe einer eingehenden Abklärung der vom Mieter erhobenen Einwände. Da dies im vorliegenden Verfahren nicht möglich sei, könne kein Rechtsschutz gewährt werden (vgl. act. 19 S. 9). In Bezug auf die Kündigung vom 30. August 2017 (vgl. E. 1.2. hiervor) erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, vor dem Hintergrund, dass der Eintritt des auflösenden Ereignisses nicht eindeutig feststehe, brauche die Wirksamkeit der "vorsorglichen" Kündigung nicht mehr geprüft zu werden, da diese an den Erhalt einer Baubewilligung geknüpft sei (vgl. act. 19 S. 10).

E. 3.3

Dagegen wendet die Vermieterin im Wesentlichen das vor Vorinstanz Vorgetragene ein. Zunächst bringt sie vor, der Mietvertrag enthalte klare Elemente, die auf einen echten befristeten Vertrag hinweisen würden. Im Mietvertrag sei als Mietende der 28. Februar 2017 vereinbart worden und der Randtitel "Befristung" stelle zudem klar, dass es sich um

einen befristeten Mietvertrag handle. Das Mietverhältnis habe daher nur bis zum 28. Februar 2017 gedauert (vgl. act. 27 Rz 33 und Rz 43). Sodann stellt sich die Vermieterin auf den Standpunkt, mit dem Erhalt des Bauentscheides 7 vom 15. Mai 2017 würde die erforderliche Baubewilligung vorliegen. Damit sei das Mietverhältnis ebenfalls beendet worden (vgl. act. 27 Rz 34 f. und Rz 43). Endlich führt die Vermieterin aus, selbst wenn von einem unbefristeten Mietvertrag auszugehen sei, habe sie einen Ausweisungsanspruch, da sie das Mietverhältnis gekündigt habe (vgl. act. 27 Rz 36 f. und Rz 43.).

E. 3.4

Das Mietverhältnis kann gemäss Art. 255 Abs. 1 OR befristet oder unbefristet sein. Befristet ist es, wenn es ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer enden soll (Art. 255 Abs. 2 OR). Die zeitliche Beschränkung der Mietdauer muss nach dem Wortlaut von Art. 255 Abs. 2 OR so beschaffen sein, dass für die Parteien im Zeitpunkt der Vereinbarung der Beschränkung bestimmbar und damit vorhersehbar ist, wann das Mietverhältnis beendet sein soll. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Mietvertrag auch dann auf bestimmte Zeit abgeschlossen und damit befristet im Sinne des Gesetzes, wenn er einer Resolutive bedingung untersteht, deren Eintritt von einem ungewissen zukünftigen Ereignis

- 8 - abhängt. Eine Kündigung ist nicht erforderlich (vgl. BGE 121 III 260 E. 5a und BGer 4A_423/2013 E. 5.1).

E. 3.5

Zwischen den Parteien ist das Zustandekommen des Vertrages i.S.v. Art. 1 Abs. 1 OR unstrittig; sie sind sich über das Vorliegen eines befristeten Mietvertrages über das möblierte Zimmer Nr. ... grundsätzlich einig, und davon ist nach dem soeben Dargelegten auch auszugehen. Auf die von der Vermieterin geltend gemachte "vorsorgliche" ordentliche Kündigung braucht daher nicht weiter eingegangen zu werden (vgl. act. 1 Rz 13 f., Rz 32 und act. 27 Rz 36-38 und Rz 43). Unklar und strittig ist, bis wann dieses Mietverhältnis dauert(e). Nach der Vermieterin ist das befristete Mietverhältnis bereits beendet, und zwar unabhängig davon, ob man von einer Befristung bis zum 28. Februar 2017 oder bis zum Erhalt der Baubewilligung ausgeht. Letzteres – so die Vermieterin – sei mit Erhalt der Baubewilligungen gemäss Bauentscheiden 6 vom 31. Oktober 2016 und 7 vom 15. Mai 2017 eingetreten. Demgegenüber geht der Mieter von einer Befristung bis Erhalt der Abbruchbewilligung für das Personalhaus 1 bzw. bis Beginn der Ausführungen des konkreten Bauprojekts aus. Die Frage, ob das Mietverhältnis bereits beendet ist, ist anhand der allgemeinen Regeln der Vertragsauslegung zu beantworten (vgl. etwa BGE 138 III 659 E. 4.2.1). Klares Recht ist aber nur dann zu bejahen, wenn die Auslegung zu einem eindeutigen und klaren Ergebnis führt (vgl. BGer 4A_185/2017 E. 5.4). Für die Behauptung, dass die Parteien übereinstimmend einen bis zum 28. Februar 2017 bzw. bis zum Erhalt der Baubewilligungen gemäss Bauentscheiden 6 vom 31. Oktober 2016 und 7 vom 15. Mai 2017 befristeten Mietvertrag abschliessen wollten bzw. abgeschlossen haben, hat die Vermieterin an Tatsächlichem nichts vorgebracht. Ein übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien lässt sich daher nicht feststellen. Der Mietvertrag ist folglich nach dem Vertrauensprinzip auszulegen. Von welcher Baubewilligung die Parteien im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ausgegangen sind, lässt sich dem Mietvertrag nicht entnehmen, und dies ist auch nicht ohne Weiteres erkennbar, da die Vermieterin im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bereits im Besitz zweier Baubewilligungen war, nämlich der

Baubewilligung gemäss Bauentscheid 8 vom 15. April 2008

- 9 - (Neubau Bettenhaus, Umbau bzw. Instandsetzung Hauptgebäude, Abbruch Personalhäuser 5, 9, 1, vgl. Hinweis auf S. 1 von act. 3/18) und der Baubewilligung gemäss Bauentscheid 3 vom 26. Januar 2016 (Umnutzung Personalhäuser 5, 9, 1, vgl. act. 3/18). Der Bauentscheid 6 vom 31. Oktober 2016 ist hingegen – und entgegen den Ausführungen der Vermieterin (vgl. act. 27 Rz 39 und Rz 43) – erst nach Abschluss des Vertrages über das streitbetreffene Mietobjekt ergangen. Von welchem Bauvorhaben (Abriss oder Umbau) im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Rede war, führte die Vermieterin in ihrem erstinstanzlichen Gesuch nicht aus (und auch heute ist dieses Vorhaben nach wie vor unklar). Die Vermieterin vermag dies auch weder mit dem Hinweis auf das Betriebskonzept vom 15. März 2017 noch mit der pauschalen Erklärung darzutun, mit dem Bauentscheid 6 vom 31. Oktober 2016 sei eine teilweise Umnutzung der Personalhäuser bewilligt worden, so dass die Häuser 5-1 nicht sofort rückgebaut werden müssen, und mit dem Bauentscheid vom 15. Mai 2017 sei die baurechtliche Bewilligung für die Personalhäuser 5-1 erteilt worden (vgl. act. 1 S. 8 Rz 25, S. 9 Rz 27 und act. 27 Rz 23 und Rz 25). Zudem widerspricht sich die Vermieterin, wenn sie ausführt, es sei ein Umbau, aber kein Abbruch mehr geplant, und sie gleichzeitig vorbringt, mit dem Bauentscheid 6 vom 31. Oktober 2016 sei eine teilweise Umnutzung der Personalhäuser bewilligt worden, so dass diese nicht sofort rückgebaut werden müssen (vgl. act. 1 Rz 25 und act. 27 Rz 23, Rz 35, Rz 39, Rz 43, Hervorhebung durch das Gericht). Ferner geht auch aus dem Bauentscheid 7 vom 15. Mai 2017 hervor, dass die Personalhäuser zwar vorerst nicht abgebrochen, aber bis spätestens 2021 (Personalhaus 9 und 1) bzw. 2035 (Personalhaus 5) rückgebaut werden (vgl. act. 3/21 S. 1 f. lit. e). Da bei einem Rückbau das Gebäude Etage um Etage zurückgebaut, d.h. sämtliche Materialien einzeln aus dem Gebäudekomplex entfernt, sortiert und entsorgt werden, erweist sich der Einwand des Mieters, dass das Mietverhältnis erst mit Erhalt der Abbruchbewilligung enden werde, nicht als haltlos. Davon ging auch die Vorinstanz aus (vgl. act. 19 S. 9), und dies bedeutet – entgegen der Ansicht der Vermieterin (vgl. act. 27 Rz 35) – nicht, dass die Vorinstanz im Rahmen ihrer Auslegung zum Ergebnis gelangte, die Parteien seien vom Erhalt der Abbruchbewilligung ausgegangen.

- 10 - Indem die Vorinstanz auf das Ausweisungsgesuch der Vermieterin nicht eintrat, wendete sie nach dem Dargelegten Art. 257 ZPO richtig an. Die Beschwerde ist damit abzuweisen. Der Vermieterin bleibt (angesichts des erneuten Unterliegens im Rechtsschutz in klaren Fällen) die Möglichkeit, ihr Begehren auf dem Weg des ordentlichen Zivilprozesses prüfen zu lassen.

E. 4

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdegegners." Da die Beschwerdeschrift nicht vom Vertreter der Vermieterin, Rechtsanwalt lic. iur. X._____, sondern "i.V." von einer namentlich nicht genannten Person unterzeichnet war, wurde der Vermieterin Frist angesetzt, um die Eingabe von Rechtsanwalt lic. iur. X.____ oder von einer/einem in der Vollmacht vom 19. Juli 2017 aufgeführten Rechtsanwältin/Rechtsanwalt unterzeichnen zu lassen. Dieser Aufforderung kam die Vermieterin innert Frist nach (vgl. act. 24-27). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-17). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses sowie die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet. Das Verfahren ist spruchreif. 2.

E. 4.1

Ausgangsgemäss wird die Vermieterin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 2'700.– aus, entsprechend sechs monatlichen Bruttomietzinsen à Fr. 450.– (vgl. act. 19 E. 6.2.), was nicht beanstandet wurde und für das Beschwerdeverfahren zu übernehmen ist. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist daher in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 450.– festzusetzen.

E. 4.2

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Vermieterin nicht, weil sie unterliegen (vgl. Art. 106 ZPO), und dem Mieter nicht, weil ihm keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird erkannt:

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