

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF130034-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. M. Weibel.

Urteil vom 28. Juni 2013

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____,

Beklagter und Berufungsbeklagter,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 22. April 2013 (ER130081)

Erwägungen:

1.1 Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) ist Eigentümerin von Werkstatt-Räumlichkeiten an der C._____-Strasse ... in D._____. Am 22. Januar 2013 kündigte sie dem Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagter) als Mieter der Werkstatt das Mietverhältnis auf Ende April 2013 (act. 3/1 u. 3). Unbestrittenermassen unterzeichnete die Berufungsklägerin am 13. April 2013 ein mit "Abzahlungsplan / Kündigungsrückzug" überschriebenes Dokument (act. 3/3 u. 4). Mit Schreiben vom 14. April 2013 "annulierte" sie ihren Rückzug der Kündigung und erklärte diese für gültig (act. 3/4).

Mit Eingabe vom 18. April 2013 stellte die Berufungsklägerin beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich folgendes Rechtsbegehren (sinngemäss, act. 1):

"Der Beklagte sei per Monatsende 2013 (30. April 2013) zwangsauszuweisen."

Mit Verfügung vom 22. April 2013 trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsbegehren nicht ein (act. 5 = act. 9 = act. 11).

1.2 Dagegen erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 30. April 2013 (Datum Poststempel) innert Frist Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich und erklärte, die vom Einzelgericht verfasste Verfügung könne mit dieser Interpretation nicht angenommen werden (act. 9). Der mit Verfügung der Kammer vom 2. Mai 2013 einverlangte Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– ging fristgerecht bei der Obergerichtskasse ein (act. 14 u. 18). Mit Eingabe vom 8. Mai 2013 (Datum Poststempel), und damit noch innerhalb der zehntägigen Berufungsfrist (vgl. act. 6), reichte die Berufungsklägerin weitere Beilagen ins Recht (act. 16). Der Berufungsbeklagte liess sich innert angesetzter Frist zur Einreichung der Berufungsantwort nicht vernehmen (act. 19). Mit Eingabe vom 7. Juni 2013 zeigte die Berufungsklägerin an, dass sie neu von Rechtsanwalt lic. iur. X.____ vertreten werde (act. 21 u. 22). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-4). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Die Berufungsklägerin reichte mit der Berufungsschrift und der ergänzenden Eingabe diverse neue Beilagen zu den Akten (act. 12/1-7; act. 17/1-4). Im Berufungsverfahren sind neue Beweismittel (Noven) nur beschränkt zulässig (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Dabei ist zu unterscheiden zwischen echten Noven, welche erst nach dem Ende der vorinstanzlichen Hauptverhandlung entstanden sind und solchen, die bereits davor vorhanden waren (sog. unechte Noven). Echte Noven, die im Berufungsverfahren ohne Verzug vorgebracht werden, sind immer zulässig (vgl. ZK ZPO-Reetz/Hilber, 2. Aufl., Art. 317 N 56). Demgegenüber können unechte Noven nur noch berücksichtigt werden, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Beilagen act. 12/1-6 stellen unechte Noven dar. Da nicht nachvollziehbar ist, weshalb diese Beilagen nicht schon vor Vorinstanz eingereicht werden konnten und die Berufungsklägerin dazu einzig vorbringt, sie habe vor Vorinstanz dürftige Hinweise geliefert, sind diese im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen. Die übrigen Beilagen (act. 12/7; act. 17/1-4) stellen echte Noven dar und sind zulässig.

3. Die Vorinstanz erwog in der Verfügung vom 22. April 2013, die Berufungsklägerin mache mit ihrer Eingabe vom 18. April 2013 sinngemäss geltend, sie habe den mit dem Berufungsbeklagten geschlossenen Mietvertrag gekündigt. Er sei daher zwangsauszuweisen. Der Eingabe sei jedoch nicht klar zu entnehmen, welches Mietobjekt die Klage betreffen soll, zumal darin von einer Wohnung die Rede sei, die eingereichte Kündigung aber eine Werkstatt betreffe (Verweis auf act. 1). Die Berufungsklägerin habe damit die genannten Anforderungen an ein Klagebegehren nicht erfüllt. Es sei deshalb bereits aus diesem Grund auf die Klage nicht einzutreten. Das Ansetzen einer Nachfrist zu deren Verbesserung erübrige sich vorliegend, da auf das Gesuch auch aus anderen Gründen nicht einzutreten sei (act. 11 S. 2). Sodann führte die Vorinstanz aus, aus welchen Gründen die Voraussetzungen für die Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO nicht gegeben seien. In erster Linie äusserte sie sich hierbei über den von der Berufungsklägerin eingereichten Abzahlungsplan / Kündigungsrückzug vom 13. April 2013 (act. 3/3; act. 11 S. 2 f.).

4. Die Berufungsklägerin bringt dagegen im Wesentlichen vor, ihr Begehren beziehe sich ausschliesslich auf die Kündigung per 30. April 2013. Es handle sich um eine Werkstatt gemäss Plan. Von einer Wohnung sei nie die Rede gewesen. Der Berufungsbeklagte habe seit Juli 2013 (recte: wohl 2012) kein Domizil mehr. Die Kündigung sei ordnungsgemäss auf 3 Monate ausgesprochen worden. Der Abzahlungsplan / Kündigungsrückzug sei 14 Tage vor Ablauf des Mietverhältnisses errichtet worden. Des Weiteren bestreitet die Berufungsklägerin nicht, dass sie das Dokument "Abzahlungsplan / Kündigungsrückzug" unterzeichnet habe, allerdings macht sie geltend, den Kündigungsrückzug innert 7 Tagen annulliert zu haben (act. 10).

5.1 Die Vorinstanz kam richtigerweise zum Schluss, dass das Rechtsbegehren unklar abgefasst worden ist. Unklare Rechtsbegehren sind nach Treu und Glauben auszulegen. Die gerichtliche Fragepflicht nach Art. 56 ZPO verlangt überdies, dass das Gericht unklare und widersprüchliche Rechtsbegehren, bei denen eine Auslegung nicht zum Ziel führt, durch die betreffende Partei klären lässt (ZK ZPO-Leuenberger, 2. Aufl., Art. 221 N 38 f. m.H.). Die Vorinstanz wäre daher in Nachachtung der gerichtlichen Fragepflicht grundsätzlich verpflichtet gewesen, der Berufungsklägerin entweder – unter Hinweis auf das unklare Rechtsbegehren – Frist zur Verbesserung ihres Begehrens anzusetzen oder die Parteien zur Hauptverhandlung vorzuladen. Wie nachfolgend zu zeigen ist, verzichtete die Vorinstanz mit Blick auf die Eintretensvoraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO jedoch zulässigerweise auf Weiterungen.

5.2 Nach Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar, und die Rechtslage klar ist. Mieterausweisungen infolge Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR sind klassische Anwendungsfälle für Verfahren nach Art. 257 ZPO. Einerseits lässt sich die Sachlage in solchen Fällen liquide beweisen (Mahnungen; Fristansetzungen; Kündigungen [vgl. DIKE-Komm-ZPO-Göksu, Art. 257 N 15, Online-Stand 16. April 2012]) und andererseits ergibt sich die Rechtsfolge bei Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung von Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres. Damit führt die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis,

was als klare Rechtslage bezeichnet werden kann (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 m. H.). Geht beim Einzelgericht ein Gesuch um Mieterausweisung ein, gibt es der Gegenpartei Gelegenheit, mündlich oder schriftlich dazu Stellung zu nehmen, sofern das Gesuch nicht offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet erscheint (Art. 252 ZPO). Offensichtlich unzulässig war das Begehren vom 18. April 2012 (act. 1) nicht. Von einem offensichtlich unbegründeten Begehren kann ausgegangen werden, wenn von vornherein ein nicht schlüssiger Tatsachenvortrag vorliegt, welcher selbst dann keinen Rechtsschutz verdient, wenn alle Behauptungen unbestritten bleiben würden. Eine eindeutige Aussichtslosigkeit wird selbst bei fehlenden Beweisanträgen solange nicht vorliegen, als nicht klar ist, welche Tatsachen die Gegenpartei überhaupt bestreitet (vgl. DIKE-Komm-ZPO-Kaufmann, Art. 253 N 3 ff., Online-Stand 21, November 2012).

5.3 Dem Berufungsbeklagten wurde vor Vorinstanz keine Gelegenheit eingeräumt, sich zum Ausweisungsbegehren zu äussern. Ferner liess er sich im Berufungsverfahren nicht vernehmen. Aus den von der Berufungsklägerin selbst eingereichten Beilagen lässt sich jedoch entnehmen, dass er die "Annullierung" des Abzahlungsplans bzw. des Kündigungsrückzugs nach wie vor bestreitet. Namentlich legte die Berufungsklägerin im Sinne von echten Noven zwei Schreiben des Berufungsbeklagten vom 8. Mai 2013 (act. 17/2 u. 3) ins Recht, welche belegen, dass er auch nach Anhebung des Berufungsverfahrens am Mietverhältnis festhalten möchte und seiner Ansicht nach das von der Berufungsklägerin unterzeichnete Dokument "Abzahlungsplan / Kündigungsrückzug" (act. 3/3 u. 4) Bestand hat. Somit ergibt sich, dass in Bezug auf den Bestand des Mietverhältnisses der Sachverhalt mitnichten unbestritten ist. Selbst wenn die Berufungsklägerin mit ihrem Schreiben vom 14. April 2013 (act. 3/4) die Aufhebung des Zahlungsplans bzw. Kündigungsrückzugs erklären wollte, was sofort hätte bewiesen werden können, ist die daraus folgende Rechtslage nicht im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO klar. Auf die diesbezüglichen zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz kann verwiesen werden (act. 9 S. 3).

Im Sinne dieser Erwägungen ist das Ausweisungsbegehren der Berufungsklägerin als offensichtlich unbegründet zu bezeichnen, weshalb die Vorinstanz zu Recht sofort nicht darauf eintrat. Die Berufung ist abzuweisen.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Berufungsklägerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist auf Fr. 1'500.– festzusetzen und aus dem geleisteten Vorschuss zu beziehen (vgl. act. 14 S. 2). Mangels entstandener Aufwände ist dem Berufungsbeklagten keine Entschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und die Verfügung des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 22. April 2013 wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt, der Berufungsklägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.
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. 21'900.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. M. Weibel

versandt am: