

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG220003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiber Dr. M. Tanner

## Urteil vom 28. Juli 2022

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungskläger

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

**B.**\_\_\_\_ **AG,**

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Kündigungsanfechtung / Erstreckung**

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Pfäffikon vom  
10. Januar 2022 (MJ200006)

**Rechtsbegehren des Klägers und Berufungsklägers:**

(act. 73)

- "1. Die Kündigung der Beklagten vom 7. August 2017 per 30. September 2018 sei als anfechtbar und missbräuchlich aufzuheben.
2. Eventuell: Für den Fall der Gültigkeit der Kündigung sei das Mietverhältnis der Parteien um maximal 6 Jahre zu erstrecken.  
Verfahrensanträge
3. Es seien die Akten des Einzelgerichts am Mietgericht des Bezirks Pfäffikon Urteil vom 16. September 2019: Geschäfts-Nr. MG170007-H/U, beizuziehen.
4. Es seien die Akten des Schlichtungsverfahrens: Geschäfts-Nr. MM170030-H/V beizuziehen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Beklagten."

**Rechtsbegehren der Beklagten und Berufungsbeklagten:**

(act. 75 i.V.m. Prot. S. 9, sinngemäss)

- "1. Die Klage sei vollumfänglich abzuweisen.
  2. Die Akten des Mietgerichtsverfahrens C.\_\_\_\_\_ AG gegen B.\_\_\_\_\_ AG seien beizuziehen.
- Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers."

**Urteil des Mietgerichtes:**

(act. 80)

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Entscheidungsbüher wird auf Fr. 3'800.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten werden dem Kläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Vorschuss verrechnet. Im Mehrbetrag von Fr. 1'800.– wird der Kostenvorschuss dem Kläger zurückerstattet.
4. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 5'000.– (inkl. 7.7 % MwSt. und Auslagen) zu bezahlen.

5. Schriftliche Mitteilung an
  - die Parteien,sowie nach Eintritt der Rechtskraft an
  - die Bezirksgerichtskasse Pfäffikon.
6. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

**Berufungsanträge des Klägers und Berufungsklägers:**

(act. 81 S. 1 f.)

- "1. Das Urteil des Mietgerichtes des Bezirkes Pfäffikon vom 10. Januar 2022: Geschäfts-Nr. MJ200006-H/U, Eingang: 18. Januar 2022, sei bezüglich der Ziff. 1, 3 und 4 des Dispositives auf Seite 25 aufzuheben und die Klage sei gutzuheissen:
  - a. Die Kündigung der Berufungsbeklagten vom 7. August 2017 per 30. September 2018 sei als anfechtbar und missbräuchlich aufzuheben.
  - b. Eventuell: Für den Fall der Gültigkeit der Kündigung sei das Mietverhältnis der Parteien um maximal 6 Jahre zu erstrecken.
  - c. Die Kosten des Mietgerichtes Pfäffikon seien der Berufungsbeklagten aufzuerlegen.
  - d. Die Berufungsbeklagte sei zu verpflichten, dem Berufungskläger für das Verfahren vor Mietgericht eine volle Parteientschädigung zuzüglich MWSt zu bezahlen.
  - e. Subeventuell sei die Sache zur Beurteilung der Anfechtung der Kündigung und der Erstreckung an das Mietgericht des Bezirkes Pfäffikon zurückzuweisen.

Verfahrensanträge:

2. Es seien die Akten des Mietgerichtes des Bezirkes Pfäffikon: Geschäfts-Nr.: MJ200006-H/U beizuziehen.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWSt für das Berufungsverfahren zu Lasten der Berufungsbeklagten."

### **Erwägungen:**

#### **I.**

##### 1.

1.1. Die Erbengemeinschaft D.\_\_\_\_\_ (nachfolgend ursprüngliche Vermieterin) war Eigentümerin einer Parzelle in der Industriezone von E.\_\_\_\_\_. Der Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger bzw. Mieter) und die ursprüngliche Vermieterin schlossen am 30. September/21. Oktober 1994 einen Mietvertrag ab. Darin überliess die ursprüngliche Vermieterin dem Mieter zwei Lagerflächen A und B auf ihrer Parzelle gegen einen monatlichen Mietzins von Fr. 760.–. Die Parteien setzten den Mietbeginn auf den 1. Oktober 1993 fest (act. 5/3/8). Zuvor hatte am tt. Februar 1994 die Baubehörde von E.\_\_\_\_\_ dem Berufungskläger eine Baubewilligung für eine Lagerhalle auf der Fläche B erteilt (act. 5/11/3). In der Folge errichtete der Berufungskläger auf dieser Fläche die bewilligte Lagerhalle. Am 1. Oktober 2013 gab der Berufungskläger die Lagerfläche A an die ursprüngliche Vermieterin zurück (act. 73 S. 10; act. 75 S. 1). Die ursprüngliche Vermieterin veräusserte ihr Grundstück (und mit ihm auch die Teilfläche B) per 31. März 2017 an die B.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Berufungsbeklagte bzw. neue Vermieterin). Die Berufungsbeklagte setzte das Mietverhältnis zunächst "zu unveränderten Bedingungen" fort (act. 5/3/3). Mit amtlichem Formular kündigte sie dann allerdings am 7. August 2017 den Mietvertrag mit dem Berufungskläger per 30. September 2018 (act. 5/3/1).

1.2. Mit Schreiben vom 28. August 2017 focht der Berufungskläger diese Kündigung bei der Mietschlichtungsbehörde des Bezirks Pfäffikon als missbräuchlich an. Eventualiter beantragte er eine Erstreckung seines Mietverhältnisses (act. 5/1). Da die Parteien im Schlichtungsverfahren keine Einigung erzielten, erteilte die Mietschlichtungsbehörde die Klagebewilligung (act. 5/12). In der Folge machte der Berufungskläger mit Eingabe vom 27. Dezember 2017 die Klage mit den eingangs umschriebenen Rechtsbegehren beim Bezirksgericht Pfäffikon an-

hängig (act. 1). Das Einzelgericht des Mietgerichtes des Bezirks Pfäffikon wies diese Klage mit Urteil vom 16. September 2019 ab (act. 55). Dagegen erhob der Berufungskläger am 17. Oktober 2019 Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich. Mit Urteil vom 16. April 2020 hob das Obergericht das Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes des Bezirks Pfäffikon auf und wies die Angelegenheit aufgrund des Fr. 30'000.– übersteigenden Streitwertes an das Kollegialgericht des Mietgerichtes des Bezirks Pfäffikon zurück (act. 64). Das Bundesgericht trat mit Urteil vom 5. Oktober 2020 auf eine dagegen erhobene Beschwerde in Zivilsachen der neuen Vermieterin nicht ein (act. 67).

2.

In der Folge führte das Mietgericht des Bezirks Pfäffikon das Verfahren als Kollegialgericht noch einmal durch. Mit Urteil vom 10. Januar 2022 wies es die Klage ab (act. 80). Der Berufungskläger erhob dagegen am 14. Februar 2022 Berufung beim Obergericht und stellte die eingangs umschriebenen Rechtsmittelanträge (act. 81). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–78). Von der Einholung einer Berufungsantwort bzw. einer Vernehmlassung kann abgesehen werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsschrift ist der Berufungsbeklagten mit dem vorliegenden Endentscheid zuzustellen.

## II.

1.

1.1. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 ZPO). Die Rechtsmittelschrift muss Anträge enthalten, aus welchen hervorgeht, wie der angefochtene Entscheid abgeändert werden soll.

1.2. Die Vorinstanz stellte dem Berufungskläger den angefochtene Entscheid am 18. Januar 2022 zu (act. 78/1). Der Berufungskläger reichte sein Rechtsmittel am 14. Februar 2022 (Datum Poststempel) und damit rechtzeitig beim Obergericht ein. Es enthält eine Begründung und klare Anträge (act. 81). Mit Valutadatum vom 9. März 2022 überwies der Berufungskläger den ihm auferlegten Vorschuss

für die Gerichtskosten fristgerecht an die Kasse des Obergerichtes (act 87). Der Rechtsstreit bildet eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Wie das Obergericht bereits mit Urteil vom 16. April 2020 erwogen hat, beträgt der Streitwert mindestens Fr. 38'400.– und damit mehr als Fr. 10'000.– (act. 64 E. 3.1). Damit sind alle formellen Berufungsvoraussetzungen erfüllt, und es ist auf das Rechtsmittel einzutreten.

## 2.

2.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, unter dem Begriff der Geschäftsräume seien primär Räumlichkeiten zu verstehen, die einer wirtschaftlichen Tätigkeit, mithin dem Handel, dem Betrieb eines Gewerbes oder der Ausübung eines Berufes, dienen. Die Geschäftsmiete müsse grundsätzlich einen Geschäftszweck verfolgen. Die Tätigkeit könne haupt- oder nebenberuflich ausgeübt werden und müsse nicht gewinnbringend sein. Dabei sei der Raumbegriff allerdings weit auszulegen. Keine Raumeigenschaft komme hingegen einem unbebauten Grundstück zu. Vorliegend hätten die Parteien im Jahr 1994 einen Mietvertrag über einen Lagerplatz abgeschlossen. Dieser Mietvertrag habe festgehalten, dass der Mieter darauf eine Lagerhalle errichten dürfe. Ein solcher reiner Lagerplatz sei kein Raum im Mietrechtssinne. Folglich könne das Mietverhältnis nicht erstreckt werden (act. 80 E. IV/5.2–5.4).

2.2. Weiter erwog die Vorinstanz, es liege kein Ausnahmetatbestand vor, der eine analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen rechtfertige. Die Parteien hätten den ersten Mietvertrag aus dem Jahr 1994 auf fünf Jahre befristet, mit der Möglichkeit, das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre zu verlängern. Damit sei für die Verlängerungsoption ein absoluter Endtermin (September 2003) vereinbart worden. Ab Oktober 2003 hätten die Parteien das Mietverhältnis unbefristet weitergeführt. Entsprechend habe bis September 2003 ein befristeter und ab Oktober 2003 ein unbefristeter Mietvertrag bestanden. Das Errichten einer Baute auf einer gemieteten Fläche sei nur dann relevant, wenn der Mietvertrag bei Erstellen der Baute keine Befristung vorsehe. Einzig in diesem Fall sei das Vertrauen des Mieters auf die Weiterführung des Mietverhältnisses während unbestimmter Mietdauer zu schützen. Vorliegend habe der Mieter die Baute zu einer

Zeit errichtet, als das Mietverhältnis noch auf zweimal fünf Jahre, das heisst auf insgesamt zehn Jahre, befristet gewesen sei. Folglich habe der Mieter davon ausgehen müssen, dass er seine Investitionen innert höchstens zehn Jahren amortisieren könne. Da der Mietvertrag zu Beginn befristet gewesen sei, habe der Mieter nicht darauf vertrauen können, dass später keine Kündigung erfolgen werde (act. 80 E. IV/5.4–5.6).

2.3. Schliesslich erwog die Vorinstanz, die Vermieterin habe auf dem Kündigungsformular zwar das Kästchen "Geschäftsräume" angekreuzt. Daraus dürfe indessen nicht abgeleitet werden, die Vermieterin habe das Mietverhältnis als Geschäftsraummiete verstanden. Die Vermieterin sei sich wohl nicht bewusst gewesen, dass die Kündigung bei einem Mietobjekt, das weder ein Wohn- noch ein Geschäftsraum sei, ohne amtliches Kündigungsformular erfolgen dürfe (act. 80 E. IV/5.7).

3.

3.1. Der Berufungskläger wendet gegen den vorinstanzlichen Entscheid zunächst ein, der ursprüngliche Mietvertrag aus dem Jahr 1994 habe keine Befristung vorgesehen. Dieser Vertrag sei gemäss Deckblatt mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten frühestens auf Ende September 1998 kündbar gewesen. Ansonsten habe er keine Kündigungsmöglichkeit begründet. Einzig Seite 2 dieses Vertrages nenne eine feste Vertragsdauer von fünf Jahren bis Ende September 1998 sowie eine Verlängerungsoption von weiteren fünf Jahren. Insofern bestehe zwischen dem Deckblatt und Seite 2 des Vertrages ein Widerspruch, den sich die Berufungsbeklagte als Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Vermieterin anrechnen lassen müsse (act. 81 S. 6). Auf ein ursprünglich unbefristetes Mietverhältnis deute auch der Umstand hin, dass die Parteien das Mietverhältnis im Jahr 2003 fortgesetzt hätten, ohne einen neuen Mietvertrag zu unterzeichnen. Der Mieter habe mit Wissen und Willen der Grundstückseigentümerin auf dem Areal Bauten errichtet, die fest mit dem Grundstücksboden verbunden seien, weshalb es sich dabei nicht um reine Fahrnisbauten handeln könne. Diese Bauten seien nachträglich Bestandteil des Mietvertrages geworden (act. 81 S. 7).

3.2. Der Berufungskläger macht sodann geltend, er habe sehr viel Geld in das Mietobjekt investiert, wobei dies mit Wissen und Zustimmung der Vermieterschaft geschehen sei. So habe er mit Zustimmung der Rechtsvorgängerin der Berufungsbeklagten auf dem fraglichen Areal Bauwerke errichtet. Auch habe er viel eigene Arbeit in diese Bauten investiert. So habe er die Fassade der Lagerhalle für den Winter isoliert und im Büro eine Bodenheizung eingebaut. Mieter, die bei einer Rohbaumiete mit Zustimmung der Vermieterin erhebliche Summen in ihr Mietobjekt investiert hätten, komme ein umfassender Kündigungsschutz zu. Dieser Kündigungsschutz müsse auch für einen Mieter gelten, der das gesamte Gebäude errichtet habe. Unter den geltenden Kündigungsschutzbestimmungen spiele es keine Rolle, ob die Bauten Fahrnisbauten seien oder nicht und ob die Parteien einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen hätten (act. 81 S. 8–13).

3.3. Der Berufungskläger führt sodann aus, die Parteien hätten ihrer Vereinbarung den Zürcher Mietvertrag für Geschäftsräume zugrunde gelegt. Auch habe die Vermieterin für ihre Kündigung das vom Kanton bewilligte Formular für Wohn- und Geschäftsräume verwendet. Damit habe die Vermieterschaft den Mietvertrag den Bestimmungen über die Geschäftsmiete unterstellt. Es sei unangemessen, wenn der Mieter nun nicht in den Genuss des Kündigungsschutzes gelange (act. 81 S. 13 f.). Die SBB seien im Jahr 2015 bereit gewesen, ihm für die bestehenden Gebäude Fr. 200'000.– zu bezahlen, wenn die ursprüngliche Vermieterschaft mit der SBB einen 20-jährigen Mietvertrag abgeschlossen hätte. Die Rechtsvorgängerin sei indessen dazu nicht bereit gewesen, habe sie doch das ganze Areal verkaufen wollen. Dieses Angebot zeige, dass die Gebäude des Berufungsklägers Fr. 200'000.– wert seien (act. 81 S. 17).

3.4. Schliesslich weist der Berufungskläger darauf hin, dass er in den von ihm erstellten Räumen zunächst sein Dachdeckergeschäft betrieben habe. In der Zwischenzeit sei er mit Jahrgang 1942 aber längst im Ruhestand. Seither untervermiete er die Räumlichkeiten an Dritte. Dies sei sein neues Geschäftsmodell und ver helfe ihm zu einem wesentlichen Beitrag an seine Lebenshaltungskosten. Der Wegfall eines monatlichen Geldzuflusses von Fr. 3'000.– hätte für ihn eine grosse Härte zur Folge (act. 81 S. 18).

4.

4.1. Der Berufungskläger wirft der Vorinstanz vor, sie habe das Mietverhältnis zu Unrecht nicht als Miete von Geschäftsräumen qualifiziert.

Am 30. September/21. Oktober 1994 schloss der Mieter mit der ursprünglichen Vermieterin einen Vertrag ab, der im Wesentlichen folgenden Inhalt aufwies (act. 5/3/8):

"Liegenschaft: C. \_\_\_\_\_ AG, F. \_\_\_\_\_-strasse 1, ... E. \_\_\_\_\_  
Mietobjekt: Lagerplatz A = 186 m<sup>2</sup> / B = 614,1 m<sup>2</sup> Bewilligung: Aufstellen einer Lagerhalle gem. Baubew. tt. 02.94  
[...]  
Mietzins: Total monatlich Fr. 760.--"

Die ursprüngliche Vermieterin überliess dem Mieter damit zwei Lagerplätze. Zugleich bewilligte sie dem Mieter das Aufstellen einer Halle auf der Lagerfläche B (vgl. 5/3/8 S. 2 f.) gemäss bei Vertragsschluss bereits vorliegender Baubewilligung. Im Gegenzug erklärte sich der Mieter bereit, für diese Grundstücksnutzung eine Entschädigung zu leisten (act. 5/3/8). In der Folge errichtete der Mieter auf dem Grundstück, Lagerplatz B, seine Lagerhalle.

4.2. Durch den Mietvertrag verpflichtet sich die Vermieterin, dem Mieter eine Sache zum Gebrauch zu überlassen. Die ursprüngliche Vermieterin hat die beiden Lagerflächen dem Mieter gegen ein Entgelt zum Gebrauch überlassen. Die Parteien haben mithin einen Mietvertrag abgeschlossen. Der Mieter seinerseits verpflichtet sich, der Vermieterin dafür einen Mietzins von Fr. 760.– zu leisten (Art. 253 OR). Nach Ablauf des einmalig um fünf Jahre verlängerten Mietvertrages (vgl. act. 5/3/6) schlossen die Parteien einen neuen Mietvertrag ab, der – abgesehen von einem auf Fr. 800.– erhöhten Mietzins – denselben Inhalt aufwies (act. 5/3/5). Per 1. April 2017 erwarb die Berufungsbeklagte die Liegenschaft an der F. \_\_\_\_\_-strasse 1 in ... E. \_\_\_\_\_ (act. 5/3/3) und trat damit von Gesetzes wegen (Art. 261 Abs. 1 OR) in die Vermieterstellung ein.

4.3. Das Mietrecht unterscheidet zwischen der Miete von unbeweglichen Sachen und Fahrnisbauten (Art. 266b OR), Wohnungen (Art. 266c OR), Geschäftsräumen (Art. 266d OR), möblierten Zimmern und Einstellplätzen (Art. 266e OR) sowie beweglichen Sachen (Art. 266f OR). Dabei gelten die Kündigungsschutz-

bestimmungen von Art. 271–273c OR einzig für Wohn- und Geschäftsräume. Entsprechend ist zu prüfen, ob der Lagerplatz mit dem darauf errichteten Lagerhaus als gewöhnliche unbewegliche Sache (ohne Kündigungsschutz) oder als Geschäftsraum (mit Kündigungsschutz) zu qualifizieren ist.

4.4. Unter Geschäftsräumen sind Räumlichkeiten zu verstehen, die dem Betrieb eines Gewerbes oder der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit dienen (BSK OR I-Weber, Art. 253a–253b N 11; OFK-Permann, Art. 253b OR N 10; ZK-Higi/Bühlmann, 5. Aufl., Vor. Art. 253–273c OR N 91). Dabei muss die Vermieterin das Mietobjekt als ein auf Dauer angelegter, horizontaler und vertikal *umschlossener* Bereich vermietet haben (ZK-Higi/Bühlmann, 5. Aufl., Art. 253a/253b OR N 22). Aus diesem Grund können unbebaute Grundstücke keine Räume bilden, selbst wenn sie zu kommerziellen Zwecken vermietet worden sind (BGer, 4P.80/2002 vom 16. Mai 2002, E. 2.1 f.; BGE 124 III 108 E. 2b; OGer ZH, LU130001 vom 30. April 2013, E. 3.3.1; SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Vor. Art. 253–273c OR N 25; ähnlich Vischer, Die Rohbaumiete, Zürich/Basel/Genf 2014, N 61).

4.5. Die Vermieterschaft überliess dem Berufungskläger keinen umschlossenen Raum, sondern nur eine offene Bodenfläche, auf welcher der Berufungskläger eine Lagerhalle errichten durfte. Folglich hat die Vermieterin dem Mieter keinen Geschäftsraum, sondern bloss ein (unbebautes) Grundstück vermietet. Der spätere Bau der Lagerhalle ändert an dieser Tatsache nichts: Zwar muss ein Mietobjekt im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses nicht bereits existieren, dürfen doch die Parteien auch einen Mietvertrag über eine künftige Sache abschliessen. So werden heute die meisten Neubauwohnungen "ab Plan" vermietet. In diesem Fall verpflichtet sich aber die Vermieterschaft, das Gebäude bis zum Mietbeginn bezugsbereit fertigstellen zu lassen. Ein solcher Fall liegt hier nun aber gerade nicht vor: Finanzierung und Bau der Lagerhalle oblag alleine dem Mieter; die Vermieterschaft hatte damit überhaupt nichts zu tun.

4.6. Das entgeltliche Überlassen einer Sache zur Nutzung bildet das Wesensmerkmal eines Mietvertrages (CHK-Hulliger/Heinrich, 3. Aufl., Art. 253 OR N 6–8). Von einem solchen Überlassen kann nicht gesprochen werden, wenn der Mieter das Mietobjekt – vorliegend die Lagerhalle – *vollständig* selbst erstellen muss,

ehe er es nutzen kann. Die vorliegende Ausgangslage lässt sich nicht mit einer Rohbaumiete vergleichen: Bei einer Rohbaumiete bleibt der Vermieter für die Gebäudegrundstruktur und damit den umschlossenen Raum verantwortlich. Der Mieter übernimmt nur dessen Innenausbau. Im hier zu beurteilenden Fall überlässt die Vermieterin dem Mieter keinen umschlossenen Raum, sondern bloss eine Fläche, auf welcher der Mieter seinen eigenen Raum erstellen durfte. Wer wie hier die Vermieterin keinen Raum zur Verfügung stellt und vermietet, ist nicht den Bestimmungen der Wohn- und Geschäftsraummiete unterworfen. Der Berufungskläger scheint zudem zu verkennen, dass trotz Weiterführung des ursprünglich befristeten Mietvertrags als unbefristetes Mietverhältnis und Überbauung der Fläche B das ursprüngliche Mietobjekt das Selbe blieb und gemäss klarem Wortlaut im Mietvertrag weiterhin die Lagerplätze A (186 m<sup>2</sup>) und B (660 m<sup>2</sup>), nicht aber die erstellte Lagerhalle umfasste (act. 5/3/5). Dass sich das Mietobjekt nicht auf das Gebäude ausdehnte, lässt sich im Übrigen unschwer aus dem monatlichen Mietzins von Fr. 800.– erkennen. An dieser Tatsache ändert auch nichts, dass in den Mietverträgen jeweils bei der Position "Mietobjekt" auf die Bewilligung betreffend Aufstellung einer Lagerhalle gemäss Baubewilligung vom tt.mm.1994 hingewiesen wurde (act. 5/3/5 und 5/3/8). Dieser Hinweis erweist sich als sachdienlich, weil daraus die schriftliche Zustimmung des Vermieters zur Baute sogleich hervorgeht, ohne diese das Mietobjekt nicht hätte bebaut werden dürfen (vgl. Art. 260a OR).

4.7. Mangels einer Miete von Geschäftsräumen kann offenbleiben, ob die Lagerhalle als Grundstückbestandteil (Art. 667 Abs. 1 ZGB) oder bloss als Fahrnisbaute (Art. 677 Abs. 1 ZGB) zu qualifizieren ist. Selbst wenn die Lagerhalle aufgrund des Akzessionsprinzips (Art. 671 Abs. 1 ZGB) zu einem Bestandteil des Grundstückes geworden wäre, hätte dies keine Auswirkung auf den Inhalt des Mietvertrages. Eine Partei vermag durch ihr rein faktisches Verhalten grundsätzlich keine einseitige Vertragsänderung zu bewirken. Dafür wäre vielmehr ein Konsens zwischen den Parteien notwendig (Art. 1 Abs. 1 OR; im Ergebnis ähnlich OGer ZH, LU130001 vom 30. April 2013, E. 3.3.1). Es ist deshalb folgerichtig, wenn die Vorinstanz auf ein Beweisverfahren, ob eine Fahrnisbaute vorliegt, verzichtete.

4.8. Der Berufungskläger und die C.\_\_\_\_\_ AG legten ihrer Vereinbarung das Mietvertragsformular für Geschäftsräume zugrunde, welches der HEV, der SVIT und die VZI gemeinsam herausgegeben haben (act. 5/3/5; act. 5/3/8). Weiter kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis mit dem amtlichen Formular für die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen (act. 5/3/1). Nach dem Berufungskläger soll das Verwenden dieser Vorlagen die Geschäftsraummieta beweisen (act. 81 S. 13 f.). Diese Auffassung ist abzulehnen: Die rechtliche Qualifikation eines Vertrages ist dem Willen der Parteien entzogen. Entsprechend ist die (falsche) Bezeichnung des Vertrages für seine Qualifikation bedeutungslos (vgl. Art. 18 Abs. 1 OR; BGer, 4A\_592/2016 vom 16. März 2017, E. 2.1; BGE 131 III 217 E. 3). Spiegelbildlich dazu wendet das Gericht im Prozess das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO; OFK-Sarbach, 2. Aufl., Art. 57 ZPO N 2).

4.9. Zusammenfassend ist der Einwand des Berufungsklägers, es liege eine Mieta eines Geschäftsraums vor, nicht stichhaltig. Vielmehr ist im Sinne der Vorinstanz ein Mietvertrag über eine gewöhnliche unbewegliche Sache (Art. 266b OR) anzunehmen. Die Kündigungsschutzbestimmungen von Art. 271–273c OR sind hier nicht anwendbar, weshalb sich das Mietverhältnis grundsätzlich auch nicht erstrecken lässt.

5.

5.1. Bloss ausnahmsweise ermöglicht das Bundesgericht eine Erstreckung eines unerstreckbaren Mietverhältnisses. Ein solcher Fall liegt insbesondere dann vor, wenn die Parteien einen unbefristeten Mietvertrag abgeschlossen haben, der Mieter mit Wissen der Vermieterin eine kostspielige Fahrnisbaute zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet hat und damit rechnen durfte, dass der Mietvertrag auf absehbare Zeit nicht gekündigt werde (BGE 98 II 199 E. 4b).

5.2. Das Mietverhältnis ist in Bezug auf die Fläche B im Zeitpunkt der Errichtung der Lagerhalle als befristet zu qualifizieren. Zwar ist zutreffend, dass das Deckblatt des Mietvertrags vom 30. September 1994/21. Oktober 1994 festhält, dass das Mietverhältnis am 1. Oktober 1993 beginne und eine Kündigung unter Einhaltung einer 12-monatigen Kündigungsfrist frühestens auf den 30. September

1998 möglich sei, was grundsätzlich auf ein unbefristetes Mietverhältnis hindeutet. Allerdings wird auf S. 2 desselben Mietvertrags unter dem Titel "Besondere Vereinbarungen" ausdrücklich erklärt, dass der Mietvertrag mit Bezug auf die Mietfläche B fest auf fünf Jahre befristet ist, wobei dem Mieter das Recht eingeräumt wird, das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre zu verlängern (act. 5/3/8). Diese Befristung bezüglich der Fläche B wird durch das Schreiben der früheren Vermieterin vom 3. Juni 1998 bestätigt, mit welchem diese mitteilt, der Vertrag werde weitere fünf Jahre, nämlich bis 30. September 2003 weitergeführt (act. 5/3/6).

5.3. Weiter ist aus dem Einwand des Berufungsklägers, der zitierte Bundesgerichtsentscheid habe sich auf das damals geltende alte Kündigungsrecht bezogen und das neue sehe eine Erstreckung auch bei befristeten Mietverhältnissen vor, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten. Ein besonderes Schutzbedürfnis, welches vorliegend eine analoge Anwendung der Bestimmungen betreffend die Erstreckung des Mietvertrags von Geschäftsräumen gebieten würde, fehlt:

Bis zur Kündigung per 30. September 2018 (act. 5/3/1) sind seit Errichtung der Lagerhalle rund 25 Jahre verstrichen. Lagerhallen werden degressiv um 8 % bzw. linear um 4 % jährlich abgeschrieben (siehe dazu das Merkblatt A/1995 [Geschäftliche Betriebe]: Abschreibungen auf dem Anlagevermögen geschäftlicher Betriebe der Eidgenössischen Steuerverwaltung [ESTV]). Bei einer linearen Abschreibung um 4 % pro Jahr beträgt der Steuerwert nach 25 Jahren exakt Fr. 0.–. Der Berufungskläger hatte somit genügend Zeit, um seine Investitionen in die Lagerhalle zu amortisieren. Überdies ging auch die vormalige Vermieterin – von der Mieterin nicht beanstandet – in ihrem Schreiben vom 3. Juni 1998 betreffend Verlängerung des Mietvertrages um fünf Jahre davon aus, im vereinbarten Jahresmietzins (12 x Fr. 760.- = Fr. 9'120.-) seien die Zins- und Amortisationskosten auf zehn Jahre angelegt (act. 5/3/6 Ziff. 4.1).

Der Mieter kann zudem die Erstreckung eines Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung der Miete für ihn oder seine Familie eine Härte bewirken würde, die durch die Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen wäre (Art. 272 Abs. 1 OR). Der mittlerweile pensionierte Berufungskläger nutzt die Lagerhalle

nicht mehr für eigene handwerkliche Zwecke. Vielmehr erzielt er nach eigener Darstellung durch die Untervermietung einen ansehnlichen Gewinn, der sein Renteneinkommen verbessert (act. 81 S. 18 f.). Der Wunsch, als blosser Intermediär in einem Mietverhältnis ein zusätzliches Einkommen zu erzielen, rechtfertigt in der Regel keine Erstreckung. Der Mieter reichte seine Klage schliesslich Ende Dezember 2017 bei der Vorinstanz ein (act. 1 S. 1). Aufgrund der langen Verfahrensdauer ist er mittlerweile in den Genuss einer faktischen Mietverlängerung von rund viereinhalb Jahren gekommen. Eine weitere Erstreckung erschiene, selbst wenn materiell darüber befunden würde, nicht sachgerecht.

6.

Zusammenfassend erfolgte die Kündigung zu Recht; für eine Erstreckung besteht kein Raum. Folglich ist die Berufung abzuweisen.

### III.

1. 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 setzt sich der Streitwert aus dem Mietzins zusammen, der während der dreijährigen Kündigungssperrfrist (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR) und der ordentlichen Kündigungsfrist anfällt (act. 64 E. 3.1). Die ordentliche Kündigungsfrist beträgt vorliegend 12 Monate (act. 5/3/5). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 800.– (act. 5/3/5) resultiert somit ein Betrag von Fr. 38'400.– (48 x Fr. 800.–). Die Gerichtsgebühr ist folglich auf Fr. 4'600.– festzusetzen (§ 12 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GebV OG).

2. Der Berufungskläger unterliegt im vorliegenden Rechtsmittelverfahren. Ausgangsgemäss hat er keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Der Berufungsbeklagten auf der anderen Seite ist durch das Rechtsmittelverfahren kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden, weshalb auch ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil vom 10. Januar 2022 des Bezirksgerichtes Pfäffikon, Mietgericht, wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 4'600.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.

Für die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens wird der vom Berufungskläger geleistete Vorschuss von Fr. 3'000.– herangezogen; im Mehrbetrag stellt die Kasse Rechnung.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 81), sowie an das Bezirksgericht Pfäffikon, Mietgericht, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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. 38'400.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

Dr. M. Tanner

versandt am: