

BGer 4C.116/2003 vom 16. Oktober 2003

Bundesgericht, 2003-10-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.116_2003

FR: TF 4C.116/2003 du 16 octobre 2003

IT: TF 4C.116/2003 del 16 ottobre 2003

Regeste

Vertragsrecht

Erwägungen

E. 1

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen ob und inwieweit auf ein bei ihm eingereichtes Rechtsmittel eingetreten werden kann (BGE 125 I 412 E. 1a S. 414; 125 II 29 E. 1a S. 299)

E. 1.1

In Zivilrechtsstreitigkeiten ist abgesehen von hier nicht in Betracht fallenden Ausnahmen (Art. 45 OG) die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert nach Massgabe der Rechtsbegehren, wie sie vor der letzten kantonalen Instanz noch streitig waren, wenigstens Fr. 8'000.-- beträgt (Art. 46 OG). Wird die Gültigkeit einer Kündigung bestritten, so berechnet sich der Streitwert aufgrund des Zeitraumes, während dem der Vertrag fort dauern würde, wenn die Kündigung nicht gültig wäre. Dieser Zeitraum erstreckt sich bis zum Zeitpunkt, auf den eine weitere Kündigung ausgesprochen worden ist oder erfolgen könnte (BGE 111 II 384 E. 1 S. 386 E. 1, bestätigt im Urteil des BGer. 4C.258/1993 vom 23. September 1993, E. 1). Der Beklagte als Untermieter widersetzt sich der Ausweisung, weil er von der Möglichkeit der Anfechtung der Kündigung auf den 1. Oktober 2002 Gebrauch machen will und sich dabei auf einen bis zum 1. Mai 2005 unkündbaren Untermietvertrag stützt. Der Streitwert gemäss Art. 46 OG ist damit erreicht, weil sich der Mietzins von monatlich Fr. 1'000.-- im Zeitraum vom 1. Oktober 2002 bis zum 1. März 2005 auf Fr. 31'000.-- beläuft. Die übrigen Voraussetzungen für das generelle Eintreten auf die Berufung sind unter dem Vorbehalt der Zulässigkeit einzelner Rügen ohne weiteres gegeben.

E. 1.2

Im Berufungsverfahren hat das Bundesgericht seiner Entscheidung die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz als wahr und vollständig zu Grunde zu legen, es sei denn, sie beruhten auf einem offensichtlichen Versehen, seien unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zu Stande gekommen oder bedürften der Ergänzung, weil das Sachgericht in fehlerhafter Rechtsanwendung einen gesetzlichen Tatbestand nicht oder nicht hinreichend klärte, obgleich ihm entscheidwesentliche Behauptungen und Beweisanträge dazu prozesskonform unterbreitet worden waren (Art. 63 Abs. 2 und Art. 64 OG ; BGE 123 III 110 E. 2). Eine blosser Kritik an der Beweiswürdigung des Sachgerichts ist, soweit nicht Vorschriften des Bundesrechts in Frage stehen, in der Berufung ausgeschlossen (BGE 120 II 97 E. 2b).

E. 1.3

Erörterungen über die Verletzung kantonalen Rechts sind im Berufungsverfahren unzulässig (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). Auf die Rüge, das Obergericht habe verkannt, dass keine liquiden Verhältnisse im Sinne von Art. 222 Ziff. 2 der Zürcher Zivilprozessordnung vorgelegen hätten, weshalb es die Zulässigkeit des Befehlsverfahrens zu Unrecht bejaht habe, ist daher nicht einzutreten.

E. 1.4

Mit Berufung können keine neuen Tatsachen vorgebracht werden (Art. 55 Abs. 1 lit. c OG). Die Vorbringen des Beklagten, wonach der Untervermieter noch immer im Besitz des Mietobjektes sei und der Nachfolgemietler das Mietverhältnis noch nicht angetreten habe, sind neu und demnach unbeachtlich.

E. 1.5

Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte kann mit der Berufung nicht gerügt werden, da insoweit die staatsrechtliche Beschwerde vorbehalten ist (Art. 43 Abs. 1 OG). Auf die Berufung ist daher nicht einzutreten, soweit der Beklagte implizit eine Verletzung des verfassungsmässigen Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend macht, wenn er ausführt, das Obergericht habe von ihm vorgebrachte Argumente nicht geprüft.

E. 2.1

Der Abschnitt über den Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 271 ff. OR) gilt für die Untermiete grundsätzlich nur, so lange das Mietverhältnis nicht aufgelöst ist (Art. 273b Abs. 1 OR). Dem Untermieter wird jedoch ohne Rücksicht auf das Hauptmietverhältnis Kündigungsschutz gewährt, wenn die Untermiete hauptsächlich die Umgehung der Vorschriften über den Kündigungsschutz bezweckt (Art. 273b Abs. 2 Satz 1). Dies trifft nicht auf jede vertragliche Konstruktion zu, die eine Ausschaltung bestimmter Kündigungsschutzbestimmungen bewirken kann. Erforderlich ist vielmehr, dass die Beseitigung des Kündigungsschutzes der hauptsächlichliche Zweck einer Umgehungskonstruktion oder -abrede ist (Urteil des BGer. 4C.300/2000 vom 29. März 2001, E. 3c/aa). Trifft dies zu, so tritt der Vermieter, der das Hauptmietverhältnis gekündigt hat, von Gesetzes wegen an Stelle des Mieters in den Vertrag mit dem Untermieter ein (Art. 273b Abs. 2 Satz 2 OR).

E. 2.2

Das Obergericht kam zum Ergebnis, die vom Beklagten angerufenen Umstände liessen nicht darauf schliessen, dass im Zeitpunkt der Begründung des Untermietverhältnisses oder bei dessen Kündigung Abreden zwischen dem Vermieter und dem Mieter hauptsächlich zur Umgehung der Kündigungsschutzbestimmungen gegenüber dem Untermieter getroffen worden seien. Der Kläger sei daher nicht gemäss Art. 273b Abs. 2 OR in den Untermietvertrag des Beklagten eingetreten, weshalb dieser gegenüber dem Kläger keinen Kündigungsschutz beanspruchen könne.

E. 2.3

Der Beklagte rügt, das Obergericht habe Art. 8 ZGB verletzt, da es zu Unrecht angenommen habe, ihn würde bezüglich des Umgehungstatbestandes gemäss Art. 273b Abs. 2 OG eine Beweispflicht treffen. Diese Rüge ist unbegründet, da der Beklagte, der Rechte aus der Umgehungsabsicht des Klägers ableitet, diese Absicht gemäss Art. 8 ZGB zu beweisen hat.

E. 2.4

Alsdann macht der Beklagte dem Sinne nach geltend, das Obergericht habe die Untersuchungsmaxime gemäss Art. 274d Abs. 3 OR verletzt, da es bezüglich der Umgehungsabsicht in tatsächlicher Hinsicht keine tieferen Abklärungen vorgenommen habe. Für Verfahren bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen schreibt Art. 274d Abs. 3 OR den Schlichtungsbehörden und Gerichten vor, dass sie den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen und die Beweise nach freiem Ermessen zu würdigen haben, wobei ihnen die Parteien alle für die Beurteilung des Streitfalls notwendigen Unterlagen vorzulegen haben. Aus dieser Mitwirkungspflicht der Parteien ergibt sich, dass Art. 274d Abs. 3 OR keine umfassende Untersuchungsmaxime vorschreibt. Das Gericht hat lediglich seine Fragepflicht auszuüben, die Parteien auf ihre Mitwirkungspflicht sowie das Beibringen von Beweisen hinzuweisen. Zudem hat es sich über die Vollständigkeit der Behauptungen und Beweise zu versichern, wenn diesbezüglich ernsthafte Zweifel bestehen. Die richterliche Initiative geht insoweit nicht über eine Aufforderung an die Parteien hinaus, Beweismittel zu nennen und beizubringen (BGE 125 III 231 E. 4a S. 238 f.). Dass eine solche Aufforderung erforderlich gewesen sei, macht der Beklagte zu Recht nicht geltend, da er anwaltlich vertreten war und das Obergericht von seiner Sachverhaltsdarstellung ausging. Eine Verletzung von Art. 274d Abs. 3 OR ist daher zu verneinen.

E. 2.5

Weiter macht der Beklagte zusammengefasst geltend, das Obergericht habe aus den unbestrittenen Umständen auf eine Umgehungsabsicht schliessen müssen. Damit übt der Beklagte unzulässige Kritik an der vorinstanzlichen Beweiswürdigung (vgl. E. 1.2). Inwiefern das Obergericht von einem falschen rechtlichen Verständnis von Art. 273 Abs. 2 OR ausgegangen sein soll, legt der Beklagte nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Das Obergericht hat demnach kein Bundesrecht verletzt, wenn es annahm, der Kläger sei nicht gemäss Art. 273 Abs. 2 OR in das Untermietverhältnis eingetreten. Der Beklagte konnte daher nach der Beendigung des Hauptmietverhältnisses als Untermieter keinen Kündigungsschutz beanspruchen, weshalb das definitiv beendigte Untermietverhältnis während des Gerichtsverfahrens nicht gemäss Art. 270e lit. b OR weiterbesehen konnte und sich für den Ausweisungsrichter entgegen der Meinung des Beklagten die Frage der Kompetenzattraktion im Sinne von Art. 274g OR nicht stellte (vgl. Weber, Basler Kommentar, 3. Aufl., N. 5 zu Art. 274g OR).

E. 3

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beklagte kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 156 Abs. 1 und 159 Abs. 2 OG).

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