

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ220030-L vom 15. November 2022

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2022-11-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ220030-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ220030-L du 15 novembre 2022

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ220030-L del 15 novembre 2022

Erwägungen

E. 1.1

(...)

E. 1.2

(...)

E. 1.3

Mit Eingabe vom 3. Januar 2023 (Datum Poststempel) erhoben die Berufungskläger dagegen fristgerecht Berufung mit den eingangs erwähnten Anträgen [hauptsächlich Ungültigerklärung der Kündigung; Anm. d. Red.]. Mit Verfügung vom 9. Januar 2023 wurde den Berufungsklägern Frist angesetzt, um für die Gerichtskosten einen Kostenvorschuss von Fr. 7'600.– zu leisten, welcher fristgerecht hierorts eingegangen ist. Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

- 15 -

E. 2.1

Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit Blick auf den von der Vorinstanz angenommenen, von den Berufungsklägern nicht beanstandeten Streitwert und die in der Berufung gestellten Anträge ist der Streitwert vorliegend ohne Weiteres erreicht, womit die Berufung zulässig ist.

E. 2.2

Mit der Berufung kann die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz sowie eine unrichtige Rechtsanwendung der Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO), zu der auch die unrichtige Anwendung des pflichtgemässen Ermessens gehört, weshalb das Gesetz dies nicht eigens erwähnt. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind die entsprechenden Beanstandungen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen. Fehlt ein Antrag und/oder eine hinreichende Begründung, tritt die Rechtsmittelinstanz insoweit auf die Berufung nicht ein. Neue Tatsachen und Beweismittel können nur noch in den Schranken von Art. 317 ZPO vorgetragen werden, und zwar auch in Verfahren, die erstinstanzlich noch der Untersuchungsmaxime sowie der Officialmaxime unterstehen. Bei der Begründung ihrer Entscheidung darf sich die Berufungsinstanz auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen sie sich hat leiten lassen.

E. 3.1

[Darstellung der Mieter und Berufungskläger vor Vorinstanz].

E. 3.2

[Erwägungen des Mietgerichts]

E. 3.3

In Bezug auf den vorinstanzlichen Entscheid machen die Berufungskläger geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt, in dem sie ausführe, der genaue Inhalt des Telefongesprächs vom 16. Dezember 2021 zwischen dem Berufungskläger 1 und dem Berufungsbeklagten könne rückblickend nicht mehr eruiert werden. Die Vorinstanz verkenne, dass die Berufungskläger den Inhalt des Telefonats dargelegt hätten und diese Sachdarstellung vom Berufungsbeklagten unbestritten geblieben sei. Damit sei erstellt, dass der Berufungsbeklagte

- 16 - anlässlich dieses Telefonats einer allfälligen Verlängerung des Untermietverhältnisses um ein weiteres Jahr sowie der Rückkehr der Berufungskläger im Juni 2022 bzw. bei tatsächlicher Verlängerung des Untermietverhältnisses im Juni 2023 zugestimmt und sich über die geplante Rückkehr der Berufungskläger gefreut habe. Weiter habe der Berufungsbeklagte unbestrittenermassen ausgeführt, sich für die Details der Regelung mit den Untermietern nicht zu interessieren, er allerdings froh darüber wäre, wenn eine zusätzliche Zwischenvermietung vermieden werden könne. Damit habe der Berufungsbeklagte nicht bloss der weiteren Untervermietung zugestimmt, sondern das Vertrauen der Berufungskläger in die von ihnen angestrebte Rückkehr ins Mietobjekt begründet. Mit der anschliessenden Kündigung habe sich der Berufungsbeklagte widersprüchlich und damit treuwidrig i.S.v. Art. 271 Abs. 1 OR verhalten. Die Vorinstanz habe die Kündigung ausserdem nicht unter dem Aspekt geprüft, dass diese erst erfolgt sei, nachdem die Berufungskläger ihre konkrete Absicht, ins Mietobjekt zurückzukehren, erklärt hätten. Der Berufungsbeklagte habe sich nicht anlassfrei im laufenden Mietverhältnis dazu entschlossen, dieses aufzulösen. Eine solche Kündigung sei auch nach Ansicht der Berufungskläger nicht per se missbräuchlich. Sehr wohl liege allerdings eine Vergeltungskündigung vor, wenn diese gezielt aufgrund der Erklärung der Mieter, ins Mietobjekt zurückzukehren, erfolge, um deren geplante Rückkehr zu vereiteln, ohne dass andere legitime Gründe für eine Kündigung vorliegen würden. Diese Prüfung habe die Vorinstanz zu Unrecht nicht vorgenommen. Auch der unter diesem Gesichtspunkt ausdrücklich erfolgte Verweis auf BGE 138 III 59 sei von der Vorinstanz unberücksichtigt geblieben. Darin habe die kantonale Vorinstanz eine Kündigung des Vermieters, der die Mietsache direkt den Untermietern habe vermieten wollen, als missbräuchlich erklärt. Das Bundesgericht habe den Entscheid der Vorinstanz zwar korrigiert, allerdings aufgrund der Tatsache, dass die Mieter erklärtermassen nicht beabsichtigt hätten, das Mietobjekt selber zu nutzen. Im Umkehrschluss sei nach Verständnis des Bundesgerichts eine Kündigung, die den Zweck verfolge, mit den Untermietern ein Mietverhältnis abzuschliessen, bei vorhandenem Rückkehrwille der Hauptmieter missbräuchlich. Ausserdem gehe die Vorinstanz in ihren Ausführungen fehl, wenn sie annehme, ein Umzug der Untermieter sowie der Wiedereinzug der Hauptmieter führte zu

- 17 - Aufwand und zusätzlichen Ausgaben, nachdem dieser Vorgang gänzlich ohne Einbezug des Vermieters erfolge und deshalb nicht mit einem üblichen Mieterwechsel zu vergleichen sei. Schliesslich sei die Verwurzelung der Berufungskläger sowie ihrer Kinder

im Quartier ein legitimes und beachtliches Interesse an der Rückkehr ins Mietobjekt, welches von der Vorinstanz zu Unrecht nicht gewürdigt worden sei. Dieses sei gegenüber dem Wunsch des Berufungsbeklagten, die Untermieter im Mietobjekt zu belassen, höher zu gewichten. Aus diesen Gründen erweise sich die Kündigung des Berufungsbeklagten als missbräuchlich und sei in Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils für unwirksam zu erklären.

E. 4.1

Was die Theorie zum mietrechtlichen Kündigungsschutz gemäss Art. 271 Abs. 1 und Art. 271a Abs. 1 lit. a OR betrifft, kann auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden.

E. 4.2

In Bezug auf den Vorwurf der Berufungskläger, die Vorinstanz habe den Sachverhalt falsch festgestellt, in dem sie davon ausgehe, der genaue Inhalt des Telefongesprächs vom 16. Dezember 2021 liesse sich rückblickend nicht mehr eruieren (vgl. E. 3.3. hiervor), erhellt zunächst nicht, was sich die Berufungskläger davon versprechen. Selbst wenn ihrer Sachdarstellung in Bezug auf den Inhalt des Telefongesprächs gefolgt wird, so lässt sich daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. Dass der Berufungsbeklagte der Verlängerung des Untermietverhältnisses zustimmte, ist unbestritten. Ob der Berufungsbeklagte anlässlich des Telefongesprächs auch äusserte, sich über die geplante Rückkehr der Berufungskläger zu freuen oder nicht, ist irrelevant. Zwar wäre der Ausdruck von Freude über die Rückkehr der Berufungskläger und die anschliessende Kündigung des Mietverhältnisses widersprüchlich. Ein eigentlich treuwidriges Verhalten i.S.v. Art. 271 Abs. 1 OR wäre darin aber nicht zu sehen, zumal im Ausdruck von Freude keine Zusicherung dafür zu sehen ist, dass die Berufungskläger tatsächlich ins Mietobjekt zurückkehren könnten und/oder der Berufungsbeklagte das Mietverhältnis nicht kündigen werde. Dass die Berufungskläger nach dem Telefonat vom 16. Dezember 2021 nicht mit einer Kündigung rechneten, ist durchaus verständlich. Doch

- 18 - reicht dies mit Blick auf die geltende Kündigungsfreiheit nicht aus, um ein treuwidriges Verhalten des Berufungsbeklagten zu begründen. Darüber hinaus soll anlässlich des besagten Telefonats nicht nur die Rückkehr der Berufungskläger ins Mietobjekt, sondern auch die Verlängerung des Untermietverhältnisses um ein weiteres Jahr besprochen worden sein. Sollte der Berufungsbeklagte nach dem Telefonat mit dem Wissen um eine weitere Verlängerung des Untermietverhältnisses zum Schluss gekommen sein, das Mietverhältnis mit den Berufungsklägern auflösen zu wollen und mit den Untermietern – da er mit ihnen sehr zufrieden war und sich Kontinuität in der Mieterschaft des Hauses wünschte – ein Hauptmietverhältnis einzugehen, lässt sich darin keine Treuwidrigkeit des Berufungsbeklagten ausmachen. Das Untermietverhältnis zwischen den Berufungsklägern und den Untermietern war von Anfang an befristet. Gemäss den unbestritten gebliebenen Behauptungen der Berufungskläger wollten sie mit der erneuten Verlängerung des Untermietverhältnisses Ende 2021 (auch) den Interessen der Untermieter gerecht werden. Vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass sie die nunmehr eingetretene Situation als äussert ungerecht empfinden. Auf die Abmachungen und die Einverständnisse aus dem Untermietverhältnis kommt es im Verhältnis zum Berufungsbeklagten indessen nicht an. Auf Zusicherungen aus dem Hauptmietverhältnis berufen sich die anwaltlich vertretenen Berufungskläger im Berufungsverfahren nicht. Insbesondere machen sie in der

Berufung nicht geltend, die Vorinstanz habe übersehen, dass der Berufungsbeklagte ihnen im Jahr 2019 zugesichert habe, sie könnten in das Mietobjekt zurückkehren.

E. 4.3

Die Ansicht der Berufungskläger, wonach Art. 262 OR implizit auch ein Recht auf Rückkehr ins Mietobjekt vermittele, ansonsten das Recht auf Untermiete seines inneren Gehalts entleert werde, kann sodann nicht geteilt werden. Weder in der Lehre noch der Rechtsprechung finden sich Anhaltspunkte, wonach sich eine derart weitgehende Auslegung des Rechts auf Untermiete rechtfertige. Vielmehr ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass das Recht auf Eingehung eines Untermietverhältnisses zu keiner faktischen Sperrfrist nach Bewilligung der Untermiete führen darf. Eine Vergeltungskündigung i.S.v. Art. 271a Abs. 1 lit. a OR kommt im Falle der Untermiete nur in Frage, wenn die Kündigung aufgrund der Tatsache,

- 19 - dass der Mieter berechtigterweise ein Untermietverhältnis eingehen möchte, ausgesprochen wird. Die Konstellation, in der der Vermieter ein Mietverhältnis mit bestehender Untermiete kündigt, um direkt mit dem Untermieter einen Vertrag abzuschliessen, ist eine andere. Der Kündigungsgrund liegt im Umstand, dass der Vermieter die Mietsache einer Person überlassen will, die seiner Ansicht nach bessere Verwendung dafür hat als der bisherige Mieter, was grundsätzlich zulässig ist. Auch das Vorbringen der Berufungskläger, wonach die Kündigung erst als Reaktion auf die Mitteilung der geplanten Rückkehr der Berufungskläger erfolgt und darum gezielt aus dem Zweck, die Rückkehr der Berufungskläger zu vereiteln, ausgesprochen worden sei, was letztlich die Vergeltung begründe, überzeugt nicht. Anlässlich des Telefongesprächs vom 16. Dezember 2021 wurde ja gerade darüber gesprochen, die ursprünglich für Juni 2022 geplante Rückkehr um ein weiteres Jahr zu verschieben. Ob die Berufungskläger im Sommer 2023 auch tatsächlich zurückgekehrt wären, stand zu diesem Zeitpunkt nicht mit Sicherheit fest. Vielmehr war nach dem Telefongespräch vom 16. Dezember 2021 noch unklar, wann die Berufungskläger tatsächlich zurückkehren würden, so dass die Kündigung des Berufungsbeklagten nicht als Reaktion auf die Rückkehr der Berufungskläger gesehen werden kann. Und selbst wenn dem so wäre: Nachdem das Recht auf Untermiete, wie oben festgestellt, keinen Anspruch auf Rückkehr ins Mietobjekt vermittelt und ein solcher von den Parteien auch nicht vereinbart worden ist, kann die aufgrund der geplanten Rückkehr der Mieter ausgesprochene Kündigung keine Vergeltungskündigung i.S.v. Art. 271a Abs. 1 lit. a OR darstellen. Was schliesslich den in diesem Zusammenhang zitierten BGE 138 III 59 betrifft, so gehen die Berufungskläger erneut von einer falschen Ausgangslage aus: Das Kantonsgericht Graubünden befand die Kündigung in diesem Fall als missbräuchlich, weil sie wegen der Untervermietung ausgesprochen wurde, nachdem vorgängig keine Zustimmung vom Vermieter eingeholt worden war. Das Kantonsgericht war der Ansicht, eine Verweigerung der Zustimmung wäre ohnehin nicht möglich gewesen, weshalb sich der Vermieter nicht auf den angeblichen Vertrauensbruch berufen könne (BGer 4A_227/2011 vom 10. Januar 2012 Bst. C., nicht zitiert in BGE 138 III 59). Das Bundesgericht korrigierte den Entscheid in der Folge dahingehend, dass der Kündigungsschutz bei Untermiete nur greifen könne, wenn die

- 20 - Untervermietung berechtigterweise erfolge, was nicht der Fall sei, wenn der Mieter nicht beabsichtige, das Mietobjekt in absehbarer Zeit wieder selber zu nutzen (BGE 138 III 59 E. 2.2.1). Zwar ging der Vermieter nach der Kündigung tatsächlich ein Mietverhältnis mit den vormaligen Untermietern ein (BGE 138 III 59 Bst. A.), dies allerdings

wahrscheinlich deshalb, weil diese sich erfolgreich gegen das Ausweisungsbegehren zur Wehr gesetzt hatten. Es ging in dem zitierten Entscheid jedenfalls nie um die Frage, ob die Kündigung eines Mietvertrags mit berechtigter Untervermietung zwecks Eingehung eines direkten Mietverhältnisses mit den Untermietern als missbräuchlich gelte. BGE 138 III 59 ist bezüglich dieser Frage deshalb nicht einschlägig, weshalb die Vorinstanz zu Recht nicht weiter auf diesen Entscheid eingegangen ist.

E. 4.4

Was sodann die Interessen des Berufungsbeklagten an der Kündigung betrifft, so ist der Vorinstanz in ihren Erwägungen ebenfalls zuzustimmen. Der Vermieter hat mit der Kündigung nicht zwingend eigene Interessen zu wahren und es ist durchaus zulässig, einen Mietvertrag zu kündigen, um einer anderen Partei gegenüber der aktuellen Mietpartei den Vorzug einzuräumen. Dass die aktuellen Untermieter ein erhebliches Interesse am Verbleib im Mietobjekt und insbesondere in der gesicherten Position als Hauptmieter haben, ist offensichtlich. Indes sind auch die eigenen Interessen des Berufungsbeklagten, nämlich der Wunsch nach Kontinuität im Haus, eine direkte Rechtsbeziehung mit den Untermietern, welche er schätzt, eingehen zu wollen, als auch die Vermeidung eines weiteren Umzugs, schutzwürdig. Selbst wenn der Auszug der Untermieter in der Regel ohne Beteiligung des Vermieters abläuft, bringt ein Umzug letztlich immer auch einen gewissen Aufwand für den Vermieter mit sich, beispielsweise besteht ein gewisses Risiko für die Entstehung von Schäden am Mietobjekt. Dass diese Begründung der Kündigung durch den Berufungsbeklagten nur vorgeschoben wäre, machen die Berufungskläger nicht geltend. Zuletzt sind selbstverständlich auch die Interessen der Berufungskläger, in das Mietobjekt zurückkehren zu können, ersichtlich und berechtigt. Wie allerdings bereits die Vorinstanz festgestellt hat, wiegen diese nicht derart schwer, als dass sie in einem erheblichen Missverhältnis zu jenen des Berufungsbeklagten stehen würden, selbst wenn von einer Verwurzelung der Familie an der N.-strasse ausgegangen wird. Dies bereits deshalb, weil die Berufungskläger aktuell über eine andere

- 21 - Wohnung verfügen und selbst nicht im Mietobjekt wohnen, so dass nicht einmal ein Härtefall i.S.v. Art. 272 Abs. 1 OR vorliegen würde. Für den Kündigungsschutz im engeren Sinne vermag bekanntermassen nur ein erhebliches, über die Härte nach Art. 272 Abs. 1 OR hinausgehendes, Interessensgefälle zulasten des Mieters, eine Aufhebung der Kündigung zu rechtfertigen.

E. 4.5

Aufgrund des Gesagten ist die Berufung der Berufungskläger abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil zu bestätigen. Die vom Berufungsbeklagten ausgesprochene Kündigung vom 14. Januar 2022 ist gültig.

E. 5.1

Ausgangsgemäss haben die Berufungskläger die Prozesskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Beanstandungen hinsichtlich der Höhe der erstinstanzlichen Gerichtskosten und der Parteientschädigung wurden nicht vorgebracht. Sie sind zu bestätigen.

E. 5.2

Grundlage der Gebührenfestsetzung für die zweitinstanzliche Entscheidung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die

Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 165'750.– ist die Entscheidegebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 7 lit. a sowie § 12 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 7'600.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, dem Berufungsbeklagten nicht, da ihm im Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären. (...)» Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2022, 32. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw M. Meienberg, Leitender Gerichtsschreiber; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

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