

# ZH\_KASSATIONSGERICHT AA070086 vom 27. Mai 2008

Zh Kassationsgericht, 2008-05-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_kassationsgericht\\_AA070086](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_kassationsgericht_AA070086)

FR: ZH\_KASSATIONSGERICHT AA070086 du 27 mai 2008

IT: ZH\_KASSATIONSGERICHT AA070086 del 27 maggio 2008

## Erwägungen

### E. 1

A.X.,

### E. 2

Das Mietgericht wies mit Urteil vom 12. Dezember 2005 die C. an, das Guthaben des Mietkautionsparkontos an die Beschwerdeführer auszuzahlen, und wies die Klage im Übrigen und die Widerklage vollumfänglich ab (MG act. 30 S. 41). Gegen dieses Urteil reichten die Beschwerdegegner eine Berufung ans Obergericht des Kantons Zürich ein (OG act. 43). Mit Beschluss vom 27. April 2007 merkte das Obergericht (II. Zivilkammer) vor, dass die erstinstanzliche

- 3 - Klageabweisung im über das Guthaben aus dem Mietkautionsparkonto hinausgehenden Umfang rechtskräftig ist, verpflichtete in Gutheissung der Widerklage die Beschwerdeführer solidarisch, der Beschwerdegegnerin 1 Fr. 17'570.-- zu bezahlen, und ermächtigte diese, in Anrechnung an diese Summe das Mietzins- depot einzukassieren (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 21).

### E. 3

Die Beschwerdeführer beanstanden die vorinstanzliche Beweiswürdigung als "einseitig und willkürlich" (Beschwerde KG act. 1 S. 5 Ziff. 13). Sie sind vorab auf die Anforderungen an die Substantiierung einer Nichtigkeitsbeschwerde hin- zuweisen: Aus der Natur des Beschwerdeverfahrens, das keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter darstellt, folgt, dass sich der Nichtigkeitskläger konkret mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und den behaupteten Nichtigkeitsgrund in der Beschwerdeschrift selbst nachweisen muss (§ 288 Ziff. 3 ZPO). In der Beschwerdebegründung sind insbesondere die angefochtenen Stellen des vorinstanzlichen Entscheides zu bezeichnen und diejenigen Aktenstellen, aus denen sich ein Nichtigkeitsgrund ergeben soll, im Einzelnen anzugeben. Es ist nicht Sache der Kassationsinstanz, in den vorinstanzlichen Akten nach den Grundlagen des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes zu suchen. Wer die vorinstanzliche Beweiswürdigung als willkürlich rügt, muss in der Beschwerde genau darlegen, welche tatsächlichen Annahmen des angefochtenen Entscheides auf Grund welcher Aktenstellen willkürlich sein sollen. Wird Aktenwidrigkeit einer tatsächlichen Annahme behauptet, so sind ebenfalls die Bestandteile der Akten, die nicht oder nicht in ihrer wahren Gestalt in die Beweiswürdigung einbezogen worden sein sollen, genau anzugeben. Wer vorbringt, angerufene Beweismittel seien nicht abgenommen worden, hat zu sagen, wo und zu welchen Behauptungen er sich auf diese berufen hat (ZR 81 Nr. 88 Erw. 6; Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 4 zu § 288; Spühler/Vock, Rechtsmittel in Zivilsachen im Kanton Zürich und im Bund, Zürich 1999, S. 72 f.; von Rechenberg, a.a.O., S. 16 ff.). Auf die demgegenüber weitgehend appellatorischen Ausführungen in der Beschwerde kann

nur eingetreten werden, soweit sie diesen Substantiierungs- anforderungen gerecht werden. Insoweit werden sie nachfolgend geprüft. Soweit dabei auf Ausführungen in der Beschwerde nicht eingegangen wird, geschieht dies mangels genügender Substantiierung bzw. mangels Bezugnahme auf tatsächliche Feststellungen der Vorinstanz.

- 9 -

#### **E. 4**

Die Beschwerdeführer rügen die vorinstanzliche Erwägung, die Aussagen der Zeugen D. seien in allgemeiner Weise erfolgt (Beschwerde KG act. 1 S. 6 Ziff. 16). Zur Begründung verweisen die Beschwerdeführer auf folgende Aussage von E.D.: "Ich hörte nur Negatives darüber, was rundherum ablaufen würde. Negatives in dem Sinn, dass Läden zuzingen und dass es nicht rentiere, dass es keine gute Idee sei und dergleichen mehr. Dass es leer sei und dass es sich nicht lohne, ein Geschäft aufzumachen" (Beschwerde KG act. 1 S. 6 Ziff. 15 mit Verweisung auf MG Prot. S. 30). Die Vorinstanz erklärte, was sie unter der Würdigung der Aussagen der Zeugen D. als "allgemein" verstand: Sie hätten lediglich mit Bezug auf den Standort konkrete Angaben machen können, aber nicht geschildert, was die beiden Vertreter der Vermieterschaft genau ausgeführt und hinterfragt hätten (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 14). Dies wird durch das Zitat der Beschwerdeführer aus der Zeugenaussage von E.D. nicht widerlegt. Die Vorinstanz stellte den als allgemein bezeichneten Aussagen der Zeugen D. die Ausführungen der Zeugen G. und H. gegenüber ("Demgegenüber ..."; angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 14). Einerseits lassen diese die Würdigung als detaillierter und die zitierte Aussage von E.D. im Vergleich damit als allgemein nicht als willkürlich erscheinen. Andererseits ergibt sich aus den von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang geschilderten Aussagen der Zeugen G. und H. sowie des Beschwerdeführers 1 im Wesentlichen das, was die Beschwerdeführer als nicht bloss allgemeine Aussagen von E.D. geltend machen (Beschwerde KG act. 1 S. 6 Ziff. 16). Die Vorinstanz ging mithin diesbezüglich von dem Sachverhalt aus, den auch die Beschwerdeführer als richtig bezeichnen. Die diesbezügliche Bezeichnung der Aussage der Zeugen D. als allgemein ist weder willkürlich noch wirkte sie sich bei der Tatsachenfeststellung zum Nachteil der Beschwerdeführer aus. Die Rüge geht fehl.

- 10 -

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführer rügen, die Vorinstanz habe festgestellt, dass auch ein Interesse der Vermieterschaft an der Übernahme des Mietobjekts durch die Eheleute D. bestanden habe. Diese Feststellung sei willkürlich und nicht näher begründet (Beschwerde KG act. 1 S. 7 Ziff. 19). An der angeführten Stelle (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 15) findet sich indes keine Feststellung der Vorinstanz, dass die Vermieterschaft ein Interesse an der Übernahme des Mietobjekts durch die Eheleute D. gehabt habe. Die Vorinstanz hielt fest, dass (auch) die Vermieterschaft an einer Übernahme des Mietvertrages durch einen gleichwertigen Ersatzmieter interessiert gewesen sei. Diese Feststellung begründete sie durchaus. Mit dieser Begründung setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander. Diese Rüge geht fehl.

#### **E. 6**

Als falsch bezeichnen die Beschwerdeführer die Feststellung der Vorinstanz, die Beschwerdegegner hätten erhebliche Anstrengungen zur Weitervermietung des

Mietobjektes unternommen (Beschwerde KG act. 1 S. 8 Ziff. 21 unter Bezugnahme auf S. 15 des angefochtenen Beschlusses KG act. 2). Die Vorinstanz erklärte, dies - die Anstrengungen der Beschwerdegegner zur Weitervermietung des Mietobjektes - ergebe sich aus den Akten. In den Akten liegen dazu insbesondere die von den Beschwerdegegnern beim Mietgericht ein- gereichten Dokumente MG act. 14/1 - 3 und 16/1 (worauf die Beschwerdegegner in der Beschwerdeantwort zutreffend hinweisen; KG act. 10 S. 11 Ziff. 21), ins- besondere MG act. 14/3 zur Behauptung der Beschwerdegegner von Weitervermietungsbemühungen (MG act. 13 S. 11 ff.). Die unbelegte und unsubstanti- ierte Rüge setzt sich in keiner Weise damit auseinander und geht fehl.

#### **E. 7**

Die Beschwerdeführer bezeichnen eine vorinstanzliche Erwägung als "falsch und überdies völlig weltfremd", dass sich die Interessen der Beschwerde- führer und diejenigen der Vermieterschaft "nicht grundsätzlich entgegengestan- den" seien (Beschwerde KG act. 1 S. 8 Ziff. 22). Die Beschwerdeführer verwiesen dazu auf "die genannten Gründe". Diese gehen indes, soweit sie genügend sub- stantiiert sind, fehl (vorstehende Erwägungen) und vermögen auch diese Rüge nicht zu begründen.

- 11 -

#### **E. 8**

Die Vorinstanz erwog, ein Interesse der Vermieterschaft an einem sol- venten Nachmieter sei nicht zu verkennen und durchaus gerechtfertigt (mit sinn- gemässer Betonung auf "solvent"). Es sei um die Vermietung von Geschäfts- räumlichkeiten gegangen, deren Gebrauchszweck und letztlich auch die Rentabi- lität des Betriebes für den Vermieter mitentscheidend gewesen seien, weil die Bonität eines Geschäfts letztlich auch die Mietzinszahlung beeinflusse. Die kritische Hinterfragung des Projektes (gemeint: seitens der Beschwerdegegner bezüglich des Projektes der Eheleute D.) sei denn auch nicht in allgemeiner Weise erfolgt, sondern mit Blick auf eine rentable und sichere wirtschaftliche Zukunft der Mieter. Die durch die Beschwerdegegner erfolgte eingehende Befragung wie auch die Darstellung gewisser negativer Aspekte im Zusammen- hang mit einer möglichen Geschäftseröffnung sei unter Würdigung der gegeb- enen Umstände nicht zu beanstanden gewesen. Das Verhalten der Beschwerde- gegner sei somit nicht als eine Treupflichtverletzung zu qualifizieren (angefoch- tener Beschluss KG act. 2 S. 15 f.). Die Beschwerdeführer rügen dies als weltfremde Auffassung. Ein Vermieter, der mit einem Mieter einen Mietvertrag abschliessen wolle, verhalte sich ganz anders als die Beschwerdegegner gegenüber den potentiellen Nachmietern D. Die Vorinstanz verkenne dies, wenn sie das Verhalten der Beschwerdegegner als nicht zu beanstanden bezeichne (Beschwerde KG act. 1 S. 8 Ziff. 23). a) In diesem Zusammenhang rügen die Beschwerdeführer die vorinstanz- liche Erwägung als aktenwidrig, die Beschwerdegegner hätten (gemäss Ausdruck der Beschwerdeführer: lediglich) "gewisse Aspekte" negativ dargestellt. Dem- gegenüber hätten sie sich ausschliesslich negativ über das Mietobjekt geäußert (Beschwerde KG act. 1 S. 8 f. Ziff. 23 und 24). Die vorinstanzliche Erwägung, die Beschwerdegegner hätten "gewisse negative Aspekte" dargestellt, beinhaltet nicht die Feststellung, dass die Beschwerdegegner nicht nur negative Aspekte bzw. dass sie auch positive Aspekte dargestellt hätten. Die Aktenwidrigkeitsrüge geht schon deshalb fehl. Unumstritten ist die vorinstanzliche Feststellung, dass die Beschwerdegegner negative Aspekte dargestellt hatten. Ob sie auch - sofern solche überhaupt

- 12 - substantiiert behauptet worden sind - positive Aspekte hätten darstellen müssen, ist eine rechtliche Frage, auf welche vorliegend nicht eingetreten werden kann: b) Ob das Verhalten der Beschwerdegegner "zu beanstanden" ist (vgl. auch Beschwerde KG act. 1 S. 10 Ziff. 26), insbesondere ob es als Treuepflichtverletzung zu qualifizieren ist, sind (wie auch die Frage des Umfangs der vertraglichen Aufklärungspflicht; Beschwerde KG act. 1 S. 10 Ziff. 27) Fragen der rechtlichen Würdigung und somit der Anwendung des Bundesrechts (der mietrechtlichen Bestimmungen von Art. 253 ff. [insbes. Art. 264] OR, von Art. 97 und 156 OR und Art. 2 ZGB; vgl. das erstinstanzliche Urteil MG act. 30 S. 30 ff. Erw. 11 und den angefochtenen Beschluss KG act. 2 S. 13 f. Erw. 3.4). Darauf kann im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden (vorstehend Erw. 1.b und 1.c).

#### **E. 9**

Weshalb der Umstand, dass die Eheleute D. anfänglich vom Mietobjekt begeistert gewesen seien, die vorinstanzliche Beweiswürdigung (welcher streitigen Tatsachen?) als willkürlich erscheinen liesse (Beschwerde KG act. 1 S. 9 Ziff. 25), erläutern die Beschwerdeführer nicht. Dies ist auch nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführer scheinen geltend machen zu wollen, dass die Eheleute D. ihr ursprüngliches Interesse nur aufgrund des Verhaltens der Beschwerdegegner verloren (vgl. auch Beschwerde KG act. 1 S. 10 Ziff. 27). Davon ging indes durchaus auch die Vorinstanz aus (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 14 zweiter Absatz). Die diesbezügliche Willkürüge geht fehl. Welche rechtlichen Folgen daraus zu ziehen sind, ist der Prüfung im vorliegenden Verfahren entzogen.

#### **E. 10**

Die Beschwerdeführer beanstanden, die Vorinstanz habe ausser Acht gelassen, ob sich das Mietobjekt tatsächlich, wie von den Beschwerdegegnern gegenüber den Eheleuten D. behauptet, an einer schwierigen örtlichen Lage befinde (Beschwerde KG act. 1 S. 11 Ziff. 30). Die Vorinstanz erwog, es seien keine Hinweise dazu vorhanden, dass die Beschwerdegegner (den Eheleuten D.) objektiv falsche Angaben gemacht hätten, und die Beschwerdeführer hätten denn auch nichts solches behauptet (angefochtener Beschluss KG act. 2 S. 15). Damit setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander. Die Rüge geht daran vorbei und deshalb fehl.

- 13 -

#### **E. 11**

Die Beschwerdeführer zitieren weiter Aussagen der Vertreter der Beschwerdegegner, G. und H., sowie der Beschwerdeführer selber, und bemängeln, dass die Vorinstanz diese Aussagen (bzw. Widersprüche in den Aussagen der Vertreter der Beschwerdegegner und klare Aussagen der Beschwerdeführer) nicht in die Beweiswürdigung einbezogen habe (Beschwerde KG act. 1 S. 11 f. Ziff. 31 - 34). Die Beschwerdeführer legen damit aber nicht dar, dass bzw. welche willkürlichen tatsächlichen Feststellungen die Vorinstanz getroffen habe. Tatsächlich beanstanden sie nicht die vorinstanzliche Beweiswürdigung, sondern die rechtliche Würdigung (vgl. Beschwerde KG act. 1 S. 12 Ziff. 33 und 34: Qualifikation des Verhaltens der Beschwerdegegner gegenüber den Eheleuten D. als treuwidrig und Verletzung der vertraglichen Schadensminderungspflicht). Darauf kann im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden.

#### **E. 12**

Zusammenfassend weisen die Beschwerdeführer keinen Nichtigkeitsgrund nach. Im Wesentlichen beanstanden sie nicht die Beweis-, sondern die rechtliche Würdigung der Vorinstanz, was sie indes beim Bundesgericht vorzubringen haben und worauf vorliegend nicht eingetreten werden kann. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt auch die der Beschwerde verliehene aufschiebende Wirkung.

II I. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen (§ 64 Abs. 2 ZPO). Ferner sind die Beschwerdeführer zu verpflichten, die Beschwerdegegner für die anwaltlichen Aufwendungen im Beschwerdeverfahren zu entschädigen (§ 68 Abs. 1 ZPO). Das Gericht beschliesst:

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