

ZH_KASSATIONSGERICHT AA080053 vom 23. Dezember 2008

Zh Kassationsgericht, 2008-12-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_kassationsgericht_AA080053

FR: ZH_KASSATIONSGERICHT AA080053 du 23 décembre 2008

IT: ZH_KASSATIONSGERICHT AA080053 del 23 dicembre 2008

Erwägungen

E. 1

a) Y. (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ist Eigentümerin der Liegenschaft _____. Die X. AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) war 1983 gegründet worden. Im Jahr 2001 war einziger Aktionär der damalige Ehemann der Beschwerdegegnerin, A. Dieser verkaufte am 15. Dezember 2001 alle Aktien der Beschwerdeführerin seiner Tochter B. und deren Partnerin C. Der Vertrag verweist auf einen bestehenden Mietvertrag "für einen Büroteil, einen Untergeschossanteil und einen Parkplatz in bzw. bei der Liegenschaft _____" für Fr. 750.– monatlich, inklusive Nebenkosten, exkl. Strom gemäss separatem Zähler. Am 1. Januar 2002 unterzeichneten die Beschwerdegegnerin und B. für die Beschwerdeführerin einen Mietvertrag über "Büroräume, Untergeschoss und ½ Werkstatt". Der Mietzins wurde festgesetzt auf Fr. 1'250.– (in Klammern beigefügt wurden die Beträge 750.–/ 500.–); er sollte sich "bis auf Weiteres" inklusive Nebenkosten verstehen (MG act. 3/16/1). b) Die Beschwerdeführerin beanstandete im Mai 2005 eine mangelhafte Heizung und "Feuchtigkeit der unteren Räume". Zum offenen Streit kam es nach einem Wassereintritt im Sommer 2005. Die Beschwerdeführerin hinterlegte für die Monate Oktober bis Dezember 2005 insgesamt Fr. 3'450.– bei der Kasse des Bezirksgerichts _____. Per 31. Dezember 2005 wurde das Mietverhältnis zwischen den Parteien einvernehmlich aufgehoben (MG act. 1 S. 3). Dass sich die persönlichen Verhältnisse der Beteiligten verschlechtert hatten (MG act. 3/16/4) und dass die Aktien der Beschwerdeführerin erneut die Hand gewechselt hatten, erschwerte das Gespräch und führte zu Schwierigkeiten im Verfahren (MG act. 27 und act. 30), hat aber im Übrigen keine rechtliche Bedeutung.

E. 2

a) Dem Verfahren vor der Schlichtungsbehörde des Bezirks _____ (Geschäftsnummer MM050017; erledigt mit Zirkulationsbeschluss vom 13. Januar 2006; MG act. 3/17) schloss sich das Verfahren vor dem Mietgericht des Bezirks _____ (Erstinstanz) an, in welchem die Parteien verschiedene gegenseitige For-

- 3 - derungen geltend machten. Mit Urteil vom 25. September 2007 des Mietgerichts _____ wurde die Gerichtskasse angewiesen, die hinterlegten Fr. 3'450.– in vollem Umfang an die Beschwerdegegnerin auszubahlen. Darüber hinaus verpflichtete das Mietgericht die Beschwerdeführerin, der Beschwerdegegnerin Fr. 12'715.15 für ausstehende Mietzinse und Fr. 11'130.– an Schadenersatz zu bezahlen. Die weiteren Dispositivziffern interessieren im Kassationsverfahren nicht (vgl. MG act. 79 S. 35, Dispositivziffern 1, 2 und 5). b) Gegen das Urteil vom 25. September 2007 des Mietgerichts _____ (MG act. 79) liess die Beschwerdeführerin Berufung erklären (OG act. 83). Nach Eingang von Berufungsbegründung (OG act. 93) und Berufungsantwort (OG act. 99) fällte

die II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich (Vorinstanz) in Anwendung von § 259 Abs. 2 i.V.m. § 277 ZPO (einfaches und rasches Verfahren) mit Beschluss vom 18. Februar 2008 den Berufungsentscheid. Sie entschied wie schon die Erstinstanz, dass die Hinterlage im Betrag von Fr. 3'450.– an die Beschwerdegegnerin auszubezahlen sei. Jedoch verpflichtete die Vorinstanz die Beschwerdeführerin darüber hinaus lediglich noch zur Zahlung von Fr. 8'965.15 für ausstehende Mietzinse und von Fr. 3'600.– an Schadenersatz (OG act. 104 = KG act. 2).

E. 3

a) Im vorliegenden Verfahren ging es unter anderem darum, dass die Beschwerdegegnerin ursprünglich Fr. 11'130.– Schadenersatz beanspruchte; und zwar mit dem Argument, dass die Beschwerdeführerin beim Auszug aus dem Mietobjekt nicht nur das abmontiert habe, was sie selbst installiert hatte, sondern zudem die bei Mietbeginn vorhandenen Einrichtungen und Installationen mutwillig zerstört habe. Die Beschwerdeführerin ihrerseits hatte behauptet, sie habe nur abmontiert, was sie selber im Laufe des Mietverhältnisses angebracht habe. Die Vorinstanz war in der Folge zum Schluss gekommen, dass nach dem Ergebnis des Beweisverfahrens und der Darstellung der Beschwerdeführerin selbst fest-

- 11 - stehe, dass Letztere die vorbestehenden elektrischen Einrichtungen vorsätzlich, zusammen mit den eigenen Einbauten, herausgerissen habe. Unter diesen Umständen hafte die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin grundsätzlich für den Schaden (vgl. KG act. 2 S. 16 ff.). b) Den Schaden bestritt die Beschwerdeführerin in der Berufung neu mit dem Argument, allfällige vorbestehende Installationen selber bezahlt zu haben (wozu sie auf eine Rechnung der E. AG verwies, welche die Beschwerdegegnerin zu anderen Zwecken vor Mietgericht zum Beweis angerufen hatte [MG act. 19/11]). Diese Bestreitung - so die Vorinstanz - wäre nur zulässig, wenn sie sich sofort beweisen liesse (§ 115 Ziff. 2 ZPO), was in concreto nicht der Fall sei. Dass die auf der Rechnung der E. AG genannte Z. AG mit der Beschwerdeführerin identisch sei, ergebe sich aus jenem Beleg nicht; dem bei den Akten liegenden Handelsregistrauszug sei lediglich zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin früher mit "X. AG X." firmiert habe, nicht aber mit Z. AG. Und selbst wenn es so wäre, stünde damit nicht fest, dass die Beschwerdeführerin berechtigt gewesen wäre, jene Installationen auszubauen, denn über die näheren Umstände der Ausführung der Arbeiten und allfällige Absprachen zwischen Mieterin und Vermieterin sei nichts bekannt (KG act. 2 S. 19). c) Um diese Thematik geht es, wenn die Beschwerdeführerin im Verfahren vor dem hiesigen Gericht rügt, dass die Vorinstanz die in der Berufung neu vorgebrachte beschwerdeführerische Bestreitung des Schadens mit der Begründung, allfällige vorbestehende Installationen selber bezahlt zu haben, trotz Verweis auf eine Rechnung der E. AG als nicht sofort beweisbar im Sinne von § 115 Ziff. 2 ZPO betrachtet habe. Der Vertreter der Beschwerdegegnerin habe die Rechnung (Anmerkung des Kassationsgerichts: anlässlich der Hauptverhandlung vor Mietgericht) ins Recht gelegt. Sie sei an die Z. AG, zuhanden von A., _____, adressiert gewesen. Es sei bisher von keiner Partei bestritten worden, dass die Z. AG die Vorgängerin der "X. AG X." gewesen sei. Die öffentlich zugänglichen Handelsregistrauszüge seien unbestritten und jederzeit zugänglich. Wenn die Beschwerdegegnerin eine Rechnung der Z. AG ins Recht lege, welche an A. adressiert sei, könne somit nicht behauptet werden, dass es sich nicht um seine

- 12 - Firma gehandelt habe. Des Weiteren bemängelt die Beschwerdeführerin die Argumentation der Vorinstanz, dass - auch wenn anzunehmen wäre, dass die Firma Z. die Vorgängerin der Beschwerdeführerin gewesen sei - nicht feststünde, dass die

Beschwerdeführerin zum Ausbau der Installationen berechtigt gewesen sei. Die Beschwerdeführerin sei mit Bestimmtheit aufgrund des Mietrechts berechtigt gewesen, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, nachdem zwischen den Parteien keine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen worden sei. Die Annahmen des Obergerichts seien somit willkürliche und aufzuheben (KG act. 1 S. 6 f.). d) Gemäss § 114 ZPO sind die Parteien mit Anträgen zur Sache, Tatsachenbehauptungen, Einreden und Bestreitungen ausgeschlossen, die sie mit ihrem letzten Vortrag oder in ihrer letzten Rechtschrift nicht vorgebracht haben. Gemäss § 115 Ziff. 2 ZPO (vor der Berufungsinstanz i.V.m. § 267 ZPO) sind von der vorstehenden Regelung Behauptungen, Bestreitungen und Einreden ausgeschlossen, deren Richtigkeit sich aus den Prozessakten ergibt oder die durch neu eingereichte Urkunden sofort bewiesen werden können. Die Verletzung der das Novenrecht regelnden Bestimmung fällt unter den Nichtigkeitsgrund von § 281 Ziff. 1 ZPO (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 30 zu § 281). Dem Beschwerdeführer schadet eine falsche Bezeichnung des Nichtigkeitsgrundes nicht (von Rechenberg, a.a.O., S. 18; sowie vorne Ziff. II.1.c), somit ist ohne Belang, wenn die Beschwerdeführerin die Rüge unter den Nichtigkeitsgrund willkürlicher tatsächlicher Annahmen subsumiert (KG act. 1 S. 7). e) Die von der Beschwerdeführerin in der Berufung vorgebrachte neue Bestreitung wurde von der Vorinstanz gestützt auf § 115 Ziff. 2 ZPO - unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Ausnahmen von § 115 ZPO eng auszulegen sind und im Zweifel auf ein Novum nicht mehr einzutreten ist (Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 1 zu § 115) - zu Recht nicht zugelassen. Genau gesehen handelte es sich bei der in Frage stehenden neuen Bestreitung nämlich nicht nur um die (Teil-)Behauptung, allfällige vorbestehende Installationen selbst bezahlt zu haben, sondern die Beschwerdeführerin machte gleichzeitig (neu) geltend, deshalb nach Beendigung des Mietverhältnisses auch zum Ausbau und zur Mitnah-

- 13 - me der vorbestehenden elektrischen Anlagen berechtigt gewesen zu sein (vgl. Berufungsantwort OG act. 93 S. 14). Diese Vorbringen der Beschwerdeführerin durfte die Vorinstanz als eine neue Behauptung werten, welche insgesamt den Voraussetzungen von § 115 Ziff. 2 ZPO zu genügen hatte. Dass die neue Behauptung nicht sofort beweisbar sei, begründete die Vorinstanz denn auch mit zwei verschiedenen Argumenten: Einerseits damit, dass sich aus der Rechnung der E. AG nicht ergebe, dass die auf der Rechnung genannte Z. AG mit der Beschwerdeführerin identisch sei, andererseits damit, dass nicht feststünde, ob die Beschwerdeführerin berechtigt gewesen sei, die vorbestehenden Installationen wieder auszubauen, sei doch über die näheren Umstände der Ausführung der Arbeiten und allfällige Absprachen zwischen Mieterin und Vermieterin nichts bekannt (KG act. 2 S. 19). f) In der Tat scheint die Begründung der Vorinstanz, dem Handelsregisterauszug (MG act. 17) sei lediglich zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin früher mit "X. AG X." firmierte - nicht mit Z. AG - willkürlich. Dies insbesondere angesichts des Umstands, dass in einem anderen bei den Akten befindlichen Auszug betreffend die Beschwerdeführerin, nämlich in MG act. 19/2, unter "Ehemalige Namen" die Bezeichnung "Z. AG" durchaus aufgeführt wird. An der Identität der Beschwerdeführerin und der Z. AG bleiben somit grundsätzlich keine Zweifel offen. Nicht zu beanstanden ist jedoch die vorinstanzliche Eventualerwägung, selbst wenn die Z. AG mit der Beschwerdeführerin identisch sei, stünde nicht fest, dass die Beklagte berechtigt gewesen sei, jene Installationen auszubauen, da über die näheren Umstände der Ausführung der Arbeit und allfällige Absprachen zwischen Mieterin und Vermieterin nichts bekannt sei (KG act. 2 S. 19). Zwar mag es - wie die Beschwerdeführerin ausführt - grundsätzlich so sein, dass ein Mieter aufgrund des Mietrechts berechtigt ist, den ursprünglichen Zustand

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