

ZH_OBERGERICHT LF170022 vom 16. Mai 2017

ZH Obergericht, 2017-05-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF170022

FR: ZH_OBERGERICHT LF170022 du 16 mai 2017

IT: ZH_OBERGERICHT LF170022 del 16 maggio 2017

Erwägungen

E. 1

a) Am 18. bzw. 21. September 2015 schlossen die Klägerin und der Beklagte 1 einen unbefristeten Mietvertrag über eine 4-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss an der D.____-Strasse ... in ... Winterthur zu einem Mietzins von brutto Fr. 1'675.-- monatlich (act. 4/1). Kündbar war der Vertrag auf jedes Monatsende ausser Dezember, unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 3 Monaten. Am 5. Juli 2016 schloss der Beklagte 1 mit den Beklagten 2 und 3 einen unbefristeten Untermietvertrag über diese Wohnung ab (act. 4/3), der mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf jedes Monatsende kündbar war. Die Klägerin erteilte mit Nachtrag vom 13. bzw. 14. Juli 2016 ihre Zustimmung zum Untermietvertrag, befristet bis zum 31. Oktober 2017 und unter den genannten Bedingungen (act. 4/2). b) Der Beklagte 1 kündigte mit eingeschriebenem Brief vom 25. November 2016 den (Haupt-) Mietvertrag gegenüber der Klägerin per 28. Februar 2017 (act. 4/4). Die Klägerin bestätigte diese Kündigung mit Schreiben vom 29. November 2016 (act. 4/5). Die Beklagten 2 und 3 blieben nach dem 28. Februar 2017 in der Wohnung (act. 1 S. 5 Ziff. 11 i.V.m. act. 9 S. 8). Am 7. März 2017 ging das Ausweisungsgesuch der Klägerin bei der Vorinstanz ein. Der Beklagte 1 anerkannte dies. Die Beklagte 3 beantragte, darauf sei nicht einzutreten (act. 9). Der Beklagte

E. 2

a) Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO wird gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Im Zusammenhang mit dem Ausweisungsverfahren ist sodann auf dessen einerseits obligatorische und andererseits sachenrechtliche Komponente hinzuweisen, die den Vermieter sowie den Eigentümer zur Stellung eines solchen Begehrens berechtigen. Dies bedeutet, dass ein Ausweisungsbegehren nicht nur mit einem mietrechtlichen (Art. 267 Abs. 1 OR), sondern auch mit einem sachenrechtlichen Anspruch (Art. 641 und Art. 926 ff. ZGB) begründet werden kann. Wenn ein Untermietverhältnis besteht, bejahen ein Teil der Lehre sowie das Bundesgericht unter Annahme eines rechtlichen Sonderverhältnisses auch einen obligatorischen Rückgabeanspruch des Hauptvermieters nach Art. 262 Abs. 3 OR (SVIT-Kommentar, Art. 262 N 36, Art. 273b N 7 und Art. 274g N 4a m.w.H., BGE 120 II 112 E. 3b). Die gegenteilige Meinung wird mit dem fehlenden Vertragsverhältnis zwischen den beiden begründet (Higi, a.a.O., Art. 273b N 21 und Art. 274g N 13), was zur Anwendung von Art. 641 ZGB führt. Ob der Ausweisungsanspruch des (Haupt-)Vermieters gegenüber den Untermietern obligationen- oder sachenrechtlich begründet wird, ändert nichts daran, dass nach erfolgter und nicht mehr zu überprüfender Kündigung des (Haupt-) Mietverhältnisses der Untermieter keinen Anspruch auf weiteren Verbleib in der Mietsache hat, denn der Untermieter kann gegenüber

dem Vermieter nie mehr Rechte haben als der Mieter selbst. Ob das Untermietverhältnis gekündigt wurde, ist deshalb irrelevant. b) Die Vorinstanz erachtete die Voraussetzungen des Art. 257 ZPO als gegeben, bejahte das Vorliegen eines Untermietverhältnisses, verneinte eine Umgehungs- konstellation und erwog, dass infolge Beendigung des Hauptmietverhältnisses durch Kündigung die Untermieter keinen Anspruch auf Verbleib im Mietobjekt hätten, selbst wenn der Untervermieter die Kündigung des Untermietverhältnisses unterlassen hätte oder formnichtig oder verspätet gekündigt hätte (act. 15 S. 10). Sie ging umfassend auf die Vorbringen der Beklagten 3 ein und erwog, dass die Beklagte 3 keine substantiierten und schlüssigen Einwendungen vorgebracht habe (act. 15 S. 4-12). c) Als Berufungsgründe kann die Beklagte 3 unrichtige Rechtsanwendung sowie unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend machen (Art. 310 ZPO). Es ist daher im folgenden auf die Berufungsbegründung in Verbindung mit den vorinstanzlichen Erwägungen einzugehen.

E. 3

a) Die Beklagte 3 hatte vorinstanzlich die - nicht explizit auch Untermietverhältnisse erwähnende - Vollmacht der Klägerin als ungenügend sowie deren Vertretung als unklar bemängelt (act. 9 S. 5 f. i.V.m. act. 2). Die Vorinstanz erwog, die Vertretungsverhältnisse der Klägerin seien klar und es gebe keine sachlichen Anhaltspunkte für die Interpretation der Beklagten 3, dass eine Vollmacht für die Vertretung betreffend allfälliger Untermietverhältnisse fehle. Die Vorinstanz wies darauf hin, dass die C. _____ AG die Klägerin generell bei der Bewirtschaftung der Liegenschaften vertrete und dass die Rechtsanwältin entsprechend ihrer spezifischen Vollmacht das vorliegende Ausweisungsverfahren führe (act. 15 S. 6 f.). Auf diese zutreffenden Erwägungen geht die Beklagte 3 in der Berufungsschrift nicht ein (act. 16). Eine unrichtige Rechtsanwendung oder Sachverhaltsfeststellung ist nicht dargetan.

- 6 - b) Vorinstanzlich hatte die Beklagte 3 behauptet, es sei kein (Haupt-)Mietvertrag zwischen der Klägerin und dem Beklagten 1 zustande gekommen, weil die für die Klägerin zeichnenden Personen dazu nicht bevollmächtigt gewesen seien. Die Vorinstanz erwog, es sei seitens der Klägerin zumindest zu einer nachträglichen Genehmigung i.S.v. Art. 38 OR gekommen und bejahte das Zustandekommen des (Haupt-)Mietvertrages. Die Beklagte 3 geht in ihrer Berufungsschrift nicht auf diese Erwägung ein und vermag deren Unrichtigkeit nicht darzutun (act. 16). c) Die Beklagte 3 wandte vorinstanzlich ein, sie bestreite die Behauptung der Klägerin, dass zwischen der Klägerin und den Beklagten 2 und 3 kein direktes Mietverhältnis bestehe (act. 9 S. 8). Die Beklagte 3 interpretierte die Ausführungen der Klägerin in der Klageschrift dahingehend, dass die Klägerin behauptete, sie selbst habe den Beklagten 2 und 3 ausserordentlich gekündigt (act. 9 S. 8 Ziff. 22). Aktenkundig ist lediglich die Behauptung der Klägerin, es sei gekündigt worden (act. 1 S. 5 Ziff. 10). Die Klägerin konkretisierte nicht, wer gekündigt habe. Eine Widersprüchlichkeit der klägerischen Vorbringen, welche es als unklar erscheinen lasse, ob sie dennoch einen Vertrag mit den Beklagten 2 und 3 geschlossen habe, lässt sich aus diesen Vorbringen nicht ableiten. Die Beklagte 3 behauptet zweitinstanzlich, die Vorinstanz habe verbindlich festgestellt, dass die Klägerin gegenüber den Beklagten 2 und 3 eine Kündigung ausgesprochen habe (act. 16 S. 6 Ziff. 11.3). Diese Behauptung der Beklagten 3 ist unzutreffend und von vornherein irrelevant. Die Vorinstanz hielt mit Recht fest, es sei für die Beurteilung des Ausweisungsbegehrens gegenüber den Beklagten 2 und 3 einzig relevant, ob das Hauptmietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten 1 beendet

worden sei (act. 15 S. 10 f.). Entscheidend ist, dass die Klägerin vorinstanzlich das Hauptmietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten 1, ebenso das Untermietverhältnis zwischen dem Beklagten 1 und den Beklagten 2 und 3, ferner die Zustimmung der Klägerin zum Untermietverhältnis (Art. 262 OR) mit Urkunden belegte (act. 4/2-4/4). Die Beklagte 3 hat die Echtheit dieser Urkunden mit Recht nicht bestritten. Ihre pauschale Behauptung, es liege eine Umgehung der Kündigungsschutzbestimmungen vor (act. 9 S. 9), blieb unsubstantiiert, wie die Vorinstanz zutreffend erwog (act. 15 S. 9 f.).

- 7 - d) Die Vorinstanz erwog, der - von der Beklagten 3 bestrittene - Mietvertrag zwischen der Klägerin und dem Beklagten 1 sei gültig zustande gekommen (act. 15 S. 8). Sie erwog sodann, der ins Recht gelegte Untermietvertrag habe eindeutig ein Untermietverhältnis zwischen dem Beklagten 1 als Untervermieter und den Beklagten 2 und 3 als Untermietern begründet, und zwar über die gleiche Wohnung, welche Mietobjekt im Mietvertrag zwischen der Klägerin und dem Beklagten 1 gewesen sei. Gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung bestehe dabei zwischen dem (Haupt-)Vermieter und den Untermietern kein direktes Vertragsverhältnis (act. 15 S. 9 mit Verweisen). An dieser rechtlichen Qualifikation vermöge weder eine allfällige vorsorglich durch den Vermieter gegenüber den Untermietern ausgesprochene Kündigung noch die Formulierung der Vollmacht zur Vertretung gegenüber "Mieter" etwas zu ändern (act. 15 S. 9). Mit dieser zutreffenden Erwägung setzt sich die Beklagte 3 in der Berufungsschrift nicht auseinander (act. 16 S. 5 f.); sie bleibt bei ihrer unsubstantiierten Behauptung, sie stehe in einem Mietverhältnis zur Klägerin. Die Interpretation der Beklagten 3, damit habe die Vorinstanz verbindlich festgestellt, dass die Klägerin gegenüber den Beklagten 2 und 3 eine Kündigung ausgesprochen habe (act. 16 S. 6), ist haltlos. Wenn die Beklagte 3 sodann auf amtliche Kündigungsformulare verweist und aus deren Formulierung schliessen will, dass die Klägerin damit eingestanden habe, dass zwischen dem Kündigenden und dem Gekündigten ein Mietvertrag bestehe (act. 16 S. 6 f.), so ist auf die obigen Erwägungen zu verweisen, wonach die Beklagte 3 ihre Behauptung nicht zu substantiieren vermochte. Es ist von vornherein unbehelflich, wenn die Beklagte 3 auf ihrer nicht substantiierten Behauptung beharrt, wonach die Vorinstanz verbindlich festgestellt habe, dass die Klägerin gekündigt habe (act. 16 S. 7 f.). Sie vermag damit weder eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung noch eine unrichtige Rechtsanwendung darzutun. e) Die Vorinstanz erwog, das Hauptmietverhältnis sei fristgerecht gekündigt worden, zudem sei die Kündigung nicht angefochten worden und daher gültig. Dies habe zur Folge, dass mit dem Hauptmietverhältnis auch das Untermietverhältnis per 28. Februar 2017 beendet worden sei. Somit sei der Ausweisungsanspruch gegenüber allen drei Beklagten ausgewiesen (act. 15 S. 11 f.). Die Beklagte 3

- 8 - vermochte diesbezüglich keine unrichtige Sachverhaltsfeststellung oder unrichtige Rechtsanwendung darzutun.

E. 4

Dem Ausweisungsanspruch der Klägerin steht nach dem Gesagten kein dingliches oder obligatorisches Recht der Beklagten 3 entgegen, welches sie zur Weiterbenutzung der Räumlichkeiten berechtigen würde. Ihre Einwendungen sind unbehelflich. Die Beklagten 2 und 3 halten sich gegenwärtig ohne Rechtsgrund im Objekt auf. Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass der Ausweisungsbe- fehl zu Recht erteilt wurde. Die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 5

a) Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Rechtshängigkeit beim Einzelgericht am 7. März 2017 ist mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'675.-- (act. 4/1) – es ist vom Mietzins für das ganze Objekt, das geräumt werden soll, und nicht vom für das Untermietverhältnis vereinbarten Zins auszugehen – ergibt sich damit ein Streitwert von Fr. 10'050.--. b) Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist gestützt auf § 2 lit. a, c, d i.V.m. § 4 Abs. 1-3 sowie § 8 Abs. 1 und § 12 GebV OG auf Fr. 750.-- festzusetzen. c) Ausgangsgemäss wird die Beklagte 3 für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Klägerin ist mangels erheblicher Umtriebe keine Entschädigung zuzusprechen. Es wird erkannt:

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