

ZH_OBERGERICHT LF190037 vom 5. Juli 2019

ZH Obergericht, 2019-07-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF190037

FR: ZH_OBERGERICHT LF190037 du 5 juillet 2019

IT: ZH_OBERGERICHT LF190037 del 5 luglio 2019

Erwägungen

E. 1

Die Vorinstanz stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, zwischen der Berufungsklägerin und dem Berufungsbeklagten liege kein Vertragsverhältnis vor. Sie begründet dies vorab damit, bereits der klare Wortlaut des Mietvertrags spreche dagegen. Nur E. _____ sei als Mieter im Mietvertrag genannt. Im Weiteren verweist die Vorinstanz auf den obergerichtlichen Entscheid im Ausweisungsverfahren gegen E. _____, in welchem die Gültigkeit der gegenüber ihm ausgesprochenen Kündigung bereits thematisiert worden war. Das Obergericht habe festgehalten, eine Nichtigkeit der Kündigung sei nicht ersichtlich. Auch aus der Korrespondenz zwischen den Parteien des vorliegenden Verfahrens könne nicht

- 7 - auf ein Mietverhältnis geschlossen werden, da die Berufungsklägerin sich selbst gegenüber Behörden insbesondere dahingehend geäußert habe, sie sei in einem Untermietverhältnis und die Wohnung sei auf den Namen ihres Bruders gemietet. Nicht zuletzt könne auch aus dem Umstand, dass der Mietzins von einem gemeinsamen Konto der Berufungsklägerin und E. _____ an den Berufungsbeklagten überwiesen worden sei, nichts abgeleitet werden, da dies für den Berufungsbeklagten gar nicht ersichtlich gewesen sei und dies zudem keine Rückschlüsse darauf zulasse, wer Vertragspartei sei.

E. 2

Die Berufungsklägerin stellt sich in ihrer Berufung wie bereits im Vorverfahren zusammengefasst auf den Standpunkt, es sei wegen ihres Gesundheitszustandes mündlich zwischen den Parteien vereinbart worden, dass einzig E. _____ als Mietpartei im Mietvertrag aufgeführt werde, sie aber dennoch Partei dieses Mietvertrages sei (act. 25 S. 4). Sie bringt in diesem Zusammenhang vor, von ihr im vorinstanzlichen Verfahren offerierte Beweise seien nicht abgenommen worden, sondern ihre Ausführungen seien einzig als offensichtlich haltlos abgetan worden. Im Weiteren legt sie in der Berufungsschrift dar, weshalb ihrer Ansicht nach ihre Vorbringen nicht offensichtlich haltlos seien (act. 25 S. 4 ff.), worauf in den nachfolgenden Erwägungen soweit notwendig zurückzukommen sein wird.

E. 3

Aufl., 2016, Art. 257 N 7). Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es,

- 8 - dass der Gesuchsgegner substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (BGE 138 III 620, E. 5.1.1 mit zahlreichen Hinweisen). Es gilt jedoch zu beachten, dass ein Vorbringen erst dann haltlos ist, wenn es sich aufgrund der gesamten Umstände ohne Weiteres als unwahr erweist. Das Vorbringen muss zufolge klarerer gegenteiliger Anhaltspunkte im höchsten Grad

unwahrscheinlich wirken die Unwahrheit also praktisch erwiesen sein. Entsprechend ist nicht leichthin von Haltlosigkeit auszugehen (EGLI, Rechtsschutz in klaren Fällen, in: PraxiZ, Band 2, Zivilprozess – aktuell, Zürich 2013, 1 ff., S. 11). Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Gesuchstellers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der gesuchsgegnerischen Einwände könne daran nichts ändern (BGE 138 III 620, E. 5.1.1 mit zahlreichen Hinweisen). Es darf in solchen Fällen nach den Grundsätzen der antizipierten Beweiswürdigung von der Abnahme der vom Gesuchsgegner angerufenen Beweise abgesehen werden (ZR 103 [2004] Nr. 78; siehe auch ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, a.a.O., Art. 257 N 5).

4.1.1 Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass in erster Linie auf den klaren Wortlaut des Mietvertrages abzustellen ist. Darin wird lediglich E. _____ als Mietpartei aufgeführt. Dies bestreitet die Berufungsklägerin denn auch zu Recht nicht, verweist in diesem Zusammenhang aber wie bereits erwähnt auf ihren Gesundheitszustand und auf die deshalb angeblich geschlossene mündliche Vereinbarung.

4.1.2 Die Erklärung der Berufungsklägerin, weshalb sie nicht im Mietvertrag aufgeführt, aber dennoch Mietpartei sei, erscheint nicht lebensnah. Naheliegender wäre vielmehr, dass falls die Berufungsklägerin tatsächlich den Status einer Vertragspartei hätte geniessen wollen, aber aufgrund von gesundheitlichen Problemen sich nicht in der Lage gesehen hätte, selbst die diesbezügliche Verantwortung wahrzunehmen (insbesondere das Führen von Korrespondenz etc., das ihr gemäss ihren eigenen Angaben Probleme zu bereiten scheint, act. 25 S. 5 f.), sie

- 9 - sich im Mietvertrag als Mieterin zusammen mit E. _____ hätte aufführen lassen und ihn sodann als Vertreter hätte bezeichnen können. Es scheint darüber hinaus auch nicht nachvollziehbar, inwiefern einzig die Tatsache, dass die Berufungsklägerin nicht namentlich im Vertragsdokument genannt ist, aber dennoch Mieterin mit allen Rechten und Pflichten sein soll, sie vor allfälligen administrativen Aufwänden – die sie aufgrund ihres Gesundheitszustandes gemäss ihren eigenen Ausführungen nicht zu stemmen in der Lage war (act. 25 S. 5 f.) – hätte bewahren sollen. Wäre sie nämlich tatsächlich Mieterin, so hätte sie, unabhängig von der expliziten Nennung im Mietvertrag, genau wie E. _____ die mietvertraglichen Rechte und Pflichten wahrzunehmen gehabt, verbunden mit den entsprechenden Formalitäten und Korrespondenzen. Es ist somit mit der Vorinstanz (act. 24 S. 5) davon auszugehen, dass die Berufungsklägerin keine schlüssige Erklärung dafür lieferte, weshalb sie nicht formell als Partei in den schriftlich abgefassten Mietvertrag aufgenommen worden ist (vgl. act. 25 S. 6).

4.1.3 Es ist im Übrigen nicht zu übersehen, dass der Mietvertrag vom 20. März 2013 bzw. 26. März 2013 gemäss entsprechendem Hinweis in der Vertragsurkunde alle getroffenen Abmachungen enthält und jede entsprechende Änderung oder Ergänzung zu ihrer Gültigkeit der Schriftform bedarf (act. 17/1). Dies schliesst gemäss klarem Wortlaut eine (weitergehende) mündliche Vereinbarung zwischen den Parteien aus.

4.1.4 Vor diesem Hintergrund ist der Einwand der Berufungsklägerin, aufgrund ihres Gesundheitszustandes sei sie nicht im Mietvertrag aufgeführt worden, als reine Schutzbehauptung und damit als haltlos zu qualifizieren.

4.1.5 Dies gilt umso mehr, als die Berufungsklägerin selbst gegenüber Behörden darlegte, die Wohnung sei auf den Namen ihres Bruders gemietet sowie sie sei nur Untermieterin (act. 15/1). Die von der Berufungsklägerin in diesem Zusammenhang ins Feld geführte Erklärung für ihre eigenen Ausführungen, nämlich sie sei Nichtjuristin und habe sich in einer Drucksituation befunden (act. 25 S. 8), vermögen dahingegen nicht zu überzeugen, legt sie doch selbst dar, dass sie sich

- 10 - offenbar durch diese Äusserungen erhoffte hatte, sich nicht noch in der Gemeinde anmelden zu müssen bzw. weitere Handlungen des Berufungsbeklagten bzw. der Behörden würden unterbleiben (act. 25 S. 8 und act. 15/1). Dies zeigt, dass sie sich juristischer Konsequenzen und Zusammenhänge sehr wohl bewusst war und sich deshalb mit Absicht entsprechend äusserte. Im Übrigen ist auch einem juristischen Laien der Unterschied zwischen einem (Haupt-)Mietvertrag und einem Untermietvertrag zumindest als Wertung in der Laiensphäre sehr wohl bewusst, was für die hier relevante Unterscheidung, ob die Berufungsklägerin Partei des Mietvertrages mit dem Berufungsbeklagten war oder vielmehr Partei des Untermietvertrages mit E. _____, genügt. Damit ist irrelevant, wie die Äusserung des Gemeindeammanns, die Berufungsklägerin habe angegeben, einen mündlichen Untermietvertrag zu haben (act. 3/8), zu Stande gekommen ist, bzw. zu welchen rechtlichen oder tatsächlichen Feststellungen der Gemeindeammann berechtigt war (act. 24 S. 7, act. 25 S. 8). Hinsichtlich des Einwandes der Berufungsklägerin, der Berufungsbeklagte habe sie angefragt, ob er einen Blick in ihre Wohnung werfen dürfe, ist auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zu verweisen (act. 24 S. 5). 4.2.1 An der Haltlosigkeit der Vorbringen der Berufungsklägerin vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass im Mietvertrag die Verwendung des Mietobjektes zu Wohnzwecken für zwei Personen angegeben wurde. Mit der Zwecknennung und der Angabe der Anzahl Personen wird regelmässig nur zum Ausdruck gebracht, wie hoch die Maximalbelegung einer Wohnung sein soll und nicht, wie viele Personen tatsächlich in jenem Mietobjekt leben oder sogar, dass die in dieser Wohnung lebenden Personen Vertragspartei sind, obwohl sie nicht im Vertrag genannt werden. Die bereits als haltlos qualifizierte Einwendung der Berufungsklägerin, sie sei ebenfalls Mieterin, wird durch die Zwecknennung im Mietvertrag in jedem Fall nicht gestützt, wie sie dies vorbringt (act. 25 S. 4 ff.).

- 11 - 4.2.2 Dies gilt auch in Bezug auf das Vorbringen der Berufungsklägerin, der Mietzins sei von einem gemeinsamen Konto von ihr und E. _____ bezahlt worden. Falls dieser Umstand bei den Gutschriftsanzeigen für den Berufungsbeklagten überhaupt ersichtlich gewesen sein sollte, woran auch die Berufungsklägerin selbst zu zweifeln scheint (act. 25 S. 10), ist dies noch kein Hinweis darauf, wer Vertragspartei ist. Dies beschlägt vielmehr das interne Verhältnis zwischen der Berufungsklägerin und E. _____. Es ist denn auch nicht umstritten, dass der Berufungsbeklagte wusste, dass die Berufungsklägerin in jener Wohnung lebt (vgl. act. 17/4). Dies alles ändert nichts in Bezug auf die Frage ihrer Mietparteistellung und kann entsprechend auch nicht als Beweis dafür dienen. Die Berufungsklägerin geht zwar selbst davon aus, dass sich aus den Zahlungsmodalitäten keine Rückschlüsse auf die Vertragsparteistellung ziehen liessen, behauptet aber gleichzeitig, die entsprechenden Zahlungsbelege würden als Beweis für die bereits erwähnte mündliche Vereinbarung und damit die Vertragsparteistellung dienen (act. 25 S. 10). Aufgrund der obigen Erwägungen erweist sich das als unzutreffend. 4.3 Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen durfte die Vorinstanz im Sinne einer antizipierten Beweismittelwürdigung auf die Abnahme von von der Berufungsklägerin in diesem Zusammenhang angebotene Beweismittel – die Zeugenaussage von E. _____ und ihre eigene Parteibefragung (act. 16, passim) – verzichten. Im Übrigen ist die Berufungsklägerin darauf hinzuweisen, dass das Gericht sich bei der Beweisabnahme im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen in der Regel auf Urkunden zu beschränken hat und es unklar ist, ob in diesem Verfahren die Zeugenaussage und die Parteibefragung als Beweismittel überhaupt zulässig sind (zur Zeugenaussage: BGE 138 III 123, E. 2.6; siehe auch ZK ZPO-SUTTER-SOMM /LÖTSCHER, a.a.O., Art. 257 N 5). 4.4 Vor diesem Hintergrund kann auch offen bleiben,

in welcher Form die Fest- stellung des hiesigen Gerichts im gegen E._____ durchgeführten Ausweisungs- verfahren (LF180098, act. 3/4 S.7), dass nicht ersichtlich sei, inwiefern die einzig gegen ihn und nicht auch gegen die Berufungsklägerin ausgesprochene Kündi- gung nichtig sei, hier zu berücksichtigen ist (vgl. act. 24 S. 5 und act. 25 S. 6 f.).

- 12 - 4.5 Zusammengefasst ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Ein- wände der Berufungsklägerin haltlos sind. Es liegt somit ein liquider Sachverhalt vor.

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Bei- lage eines Doppels von act. 25, sowie an das Bezirksgericht Dietikon, Ein- zelgericht, und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein. Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmit- telfrist an die Vorinstanz zurück.

E. 6

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge- richt, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 14 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: MLaw A. Ochsner versandt am:

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