

ZH_OBERGERICHT LF200003 vom 30. Januar 2020

ZH Obergericht, 2020-01-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF200003

FR: ZH_OBERGERICHT LF200003 du 30 janvier 2020

IT: ZH_OBERGERICHT LF200003 del 30 gennaio 2020

Erwägungen

E. 30

Juni 2019 (act. 3/2). 1.2. Mit Eingabe vom 4. Juli 2019 stellten die Berufungsbeklagten beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Usters (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Mit Verfügung vom 22. Juli 2019 setzte die Vorinstanz den Berufungsbeklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und zur Verbesserung des Ausweisungs- gesuchs an, um dem Gericht die Zusammensetzung der einfachen Gesellschaft und die gehörige Bevollmächtigung ihres Rechtsvertreters mit Urkunden darzule- gen (act. 5). Nach Eingang des Kostenvorschusses (act. 13), der "Stellungnahme" zur Verbesserung des Ausweisungs- gesuchs (act. 10), einer "Noveneingabe" der Berufungsbeklagten (act. 23) sowie einer Eingabe des Berufungsklägers (act. 28) wurde am 20. November 2019 die Verhandlung durchgeführt (Prot. Vi. S. 5 ff.). Mit Urteil vom 20. November 2019 hiess die Vorinstanz das Ausweisungs- gesuch im eingangs wiedergegebenen Sinne gut (act. 38 = act. 41 = act. 43, nachfolgend zitiert als act. 41). 1.3. Dagegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 7. Januar 2020 recht- zeitig (act. 39) Berufung mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen (act. 42). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–39). Eine Berufungsant- wort ist nicht einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

- 5 - 2.1. Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Miet- zinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 2'000.– ein Total von Fr. 12'000.– (act. 41 E. 3.2). Dem ist zu folgen. 2.2. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung oder eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Be- rufung ist zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO), d.h. die Berufung führende Partei hat im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid ihrer Meinung nach falsch ist und deshalb abgeändert werden muss. Neue Tatsa- chen und Beweismittel werden nur berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorge- bracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor der ersten Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). 3.1. Der Berufungskläger bringt zunächst im Wesentlichen vor, die Vorinstanz habe die Berufungsbeklagten aufgefordert, die gehörige Bevollmächtigung ihres Rechtsvertreters darzulegen. Dem seien die Berufungsbeklagten nicht genügend nachgekommen, weshalb die Vorinstanz androhungsgemäss auf das Auswei- sungsbegehren nicht hätte eintreten sollen (act. 42 Rz. 4ff.). 3.2. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, aus der Gründungsurkunde der ein- fachen Gesellschaft vom 17. November 2015 ergebe sich, dass die Berufungsbe- klagten ein Baukonsortium in Form einer einfachen Gesellschaft begründet hät- ten. Die einfache Gesellschaft an sich sei nicht prozessfähig. Aus den von den Berufungsbeklagten

eingereichten Unterlagen gehe jedoch hervor, dass die Berufungsbeklagten mit der D._____ Totalunternehmung AG einen Verwaltungsvertrag mit Vollmacht und Substitutionsrecht für die Durchführung von summarischen Verfahren abgeschlossen habe und diese wiederum den Rechtsvertreter der Berufungsbeklagten zur Führung dieses Verfahrens bevollmächtigt habe. Die Prozessführungsbefugnis der Berufungsbeklagten und ihres Rechtsvertreters sei somit gegeben (act. 41 E. 2.1.4.). 3.3. Dagegen wendet der Berufungskläger ein, die Berufungsbeklagten hätten zwar einen Verwaltungsvertrag eingereicht, dieser sei aber nicht gültig. Aus dem

- 6 - Vertrag gehe hervor, dass das Baukonsortium "B'._____" c/o O._____ AG, P._____-Strasse, ... Q._____, als Auftraggeber mit der D._____ Totalunternehmung AG, R._____, S._____-Strasse 2, ... Q._____ als Beauftragte für die streitgegenständliche Liegenschaft einen Vertrag zur Hausverwaltung geschlossen habe. Es sei aber nicht ersichtlich, wer für die Berufungsbeklagten gezeichnet habe. Vermutungsweise gehöre die Unterschrift O'._____, dem Verwaltungsratspräsidenten der O._____ AG. Die O._____ AG sei jedoch nicht Gesellschafterin des Baukonsortiums "B'._____" und habe demnach den Vertrag nicht gültig für das Baukonsortiums "B'._____" zeichnen können. Auf Seiten der Beauftragten sei der Vertrag von R._____ unterzeichnet worden. Diese habe gemäss Handelsregistereintrag für die D._____ Totalunternehmung AG nur Kollektivprokura zu zweien inne (act. 42 Rz. 10). Hinzu komme, dass die Berufungsbeklagten nie klar ausgeführt hätten, für wen D'._____, der Präsident des Verwaltungsrates der D._____ Totalunternehmung AG, auf der Anwaltsvollmacht vom 4. Juli 2019 gezeichnet habe. Unklar sei, ob D'._____ für die D._____ Totalunternehmung AG als Gesellschafterin der einfachen Gesellschaft oder für die einfache Gesellschaft selber gezeichnet habe (act. 42 Rz. 15). 3.4. Die Vorinstanz legte die rechtlichen Grundlagen im Zusammenhang mit der Prozessführungsbefugnis einer einfachen Gesellschaft korrekt dar. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann darauf verwiesen werden (act. 41 E. 2.1.). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, sind die einzelnen Gesellschafter gesondert als Parteien aufzuführen unter Angabe der Bezeichnung der einfachen Gesellschaft. Dies taten die Berufungsbeklagten. So wurde das Ausweisungsbegehren "namens und mit Vollmacht der Gesuchstellerinnen" gestellt und sämtliche Inhaberinnen der einfachen Gesellschaft als "Gesuchstellerinnen" mit Adresse aufgeführt (vgl. act. 1 S. 1), so u.a. die D._____ Totalunternehmung AG. Die Zusammensetzung der einfachen Gesellschaft wurde sodann mittels öffentlich beurkundetem Gründungsvertrag belegt (act. 11). Ebenfalls zutreffend hielt die Vorinstanz fest, dass die Geschäftsführungsbefugnis sämtlichen Gesellschaftern zusteht, soweit sie nicht durch Vertrag oder

- 7 - Beschluss einem oder mehreren Gesellschaftern oder Dritten ausschliesslich übertragen wurde (Art. 535 Abs. 1 OR, act. 41 E. 2.1.1.). Dass eine solche Vereinbarung – abgesehen vom Verwaltungsvertrag mit der D._____ Totalunternehmung AG – besteht, wird vom Berufungskläger nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich. Damit war die D._____ Totalunternehmung AG – selbst bei Ungültigkeit des Verwaltungsvertrags – gestützt auf ihre Stellung als Gesellschafterin zur Bevollmächtigung eines Rechtsvertreters für das vorliegende Verfahren befugt. Eine Prüfung der Gültigkeit des Verwaltungsvertrags erübrigt sich vor diesem Hintergrund. Zudem ist unbestritten, dass D'._____ als Präsident des Verwaltungsrates der D._____ Totalunternehmung AG zeichnungsberechtigt war. Damit konnte er die Vollmacht gültig für die Berufungsbeklagten zeichnen. Etwas anderes bringt auch der Berufungskläger nicht vor. Die Vorinstanz ging im Ergebnis folglich zu

Recht von der Prozessführungsbefugnis der Berufungsbeklagten und ihres Rechtsvertreters aus. 3.5. Der Berufungskläger rügt sodann, ihm sei die öffentliche Urkunde der Begründung der einfachen Gesellschaft nicht vor dem Prozess zugestellt worden und er habe erst anlässlich der Verhandlung vor Vorinstanz auf ausdrückliches Verlangen hin Einsicht in die Urkunde sowie in die Stellungnahme erhalten. Damit habe die Vorinstanz seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (act. 42 Rz. 20). Wie der Berufungskläger selbst ausführt, wurde ihm Einsicht in die entsprechenden Unterlagen gewährt. Aus dem Verhandlungsprotokoll geht ausserdem hervor, dass die Verhandlung unterbrochen wurde, bevor der – anwaltlich vertretene – Berufungskläger zu den Unterlagen (vorbehaltslos) Stellung nahm. Dass er nicht genügend Zeit erhalten habe, die Unterlagen zu sichten oder aus anderen Gründen nicht in der Lage gewesen wäre, zu den Unterlagen Stellung zu nehmen, machte der Berufungskläger nicht geltend (vgl. Prot. Vi. S. 11). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist damit weder dargetan noch ersichtlich. 4.1. Zum Ausweisungsanspruch erwog die Vorinstanz, die Parteien hätten einen befristeten Mietvertrag mit einer Mietdauer vom 1. Oktober 2018 bis 30. Juni 2019 abgeschlossen. Das Mietverhältnis habe somit in Anwendung von Art. 255 Abs. 1

- 8 - und 2 OR i.V.m. Art. 266 Abs. 1 OR per 30. Juni 2019 geendigt. Den Einwand des Berufungsklägers, es seien unzulässige Kettenmietverträge abgeschlossen worden, weshalb ein unbefristetes Mietverhältnis vorliege, welches erst ende, wenn eine Baubewilligung absehbar sei, verwarf die Vorinstanz. Sie erwog, die Parteien hätten unbestrittenermassen mehrmals hintereinander nur befristete Mietverträge mit einem genau bestimmten Beendigungsdatum abgeschlossen. Ein unbefristeter Mietvertrag sei nicht abgeschlossen worden. Hätten die Parteien gewollt, dass das Mietverhältnis mit dem Erhalt der Baubewilligung ende, hätte dies so vereinbart werden können und müssen. Die Befristung hänge hier eben gerade nicht vom Vorliegen oder Nichtvorliegen einer Baubewilligung ab. Das mehrmalige Abschliessen befristeter Mietverträge sei zudem zulässig, da damit nicht der Zweck verfolgt worden sei, Gesetzesbestimmungen zum Schutz des Mieters zu umgehen. Insbesondere sei die Frist von 60 Tagen für eine Erstreckung des befristeten Mietverhältnisses gemäss Art. 273 Abs. 2 lit. b OR gewahrt worden. Der Berufungskläger habe ausserdem bereits bei Abschluss des ersten Mietvertrages gewusst, dass es sich bei der Liegenschaft um ein Abbruchobjekt handle. Mit Schreiben vom 27. März 2019 sei dem Berufungskläger mitgeteilt worden, dass der Mietvertrag nicht verlängert werde. Der Berufungskläger habe daher nach Treu und Glauben trotz der Verzögerung des Bauprojekts nicht davon ausgehen können, dass das Mietverhältnis automatisch um ein Jahr erstreckt werde (act. 41 E. 2.3.4 ff.). 4.2.1. Der Berufungskläger macht in seiner Berufung zunächst geltend, bei detaillierter Lektüre der Urkunde zur Begründung der einfachen Gesellschaft vom 17. November 2015 habe er bemerkt, dass in Ziffer 10 auf Seite 9 seitens der D._____ Totalunternehmung AG zugesichert worden sei, dass in der streitgegenständlichen Liegenschaft nur ein befristetes Mietverhältnis bestehe. Dieses sei bis zum 30. September 2015 befristet. Im Übrigen handle es sich um unbefristete Mietverhältnisse. Aufgrund der Formulierung in Ziffer 10 der Urkunde müsse davon ausgegangen werden, dass es den übrigen Gesellschafterinnen wichtig gewesen sei, dass in der eingebrachten Liegenschaft vor allem unbefristete Mietverhältnisse bestünden. Die Gründungsurkunde sei daher als Indiz für das Bestehen eines unbefristeten Mietverhältnisses zu werten. Dieser Passus in der Grün-

- 9 -
dungsurkunde stelle eine neue Tatsache dar, die der Berufungskläger trotz zumutbarer Sorgfalt im Rahmen des Prozesses vor Vorinstanz nicht habe vorbringen können, da ihm erst in der Verhandlung Einsicht in die Urkunde gewährt worden sei (act. 42 Rz. 23 ff.).
4.2.2. Wie bereits erwähnt, wurde dem anwaltlich vertretenen Berufungskläger in der vorinstanzlichen Verhandlung vom 20. November 2019 Einsicht in den Gründungsvertrag gewährt, die Verhandlung wurde unterbrochen und der Berufungskläger bzw. dessen Rechtsvertreterin konnte hernach zu den Unterlagen Stellung nehmen (vgl. Prot. Vi. S. 11). Inwiefern es dem Berufungskläger nicht möglich gewesen sein soll, die Gründungsurkunde zu lesen, ist weder dargetan noch ersichtlich. Insbesondere machte der Berufungskläger vor Vorinstanz nicht geltend, zu wenig Zeit für die Sichtung der Unterlagen erhalten zu haben. Einer anwaltlich vertretenen Partei ist es ohne Weiteres zuzumuten, während eines Verhandlungsunterbruchs Unterlagen zu sichten und hernach dazu Stellung zu nehmen. Bei Anwendung der zumutbaren Sorgfalt hätten die Vorbringen im Zusammenhang mit Ziffer 10 der Gründungsurkunde damit bereits vor Vorinstanz vorgetragen werden können und sind im Berufungsverfahren somit verspätet (vgl. hiervor E. 2.2.).
4.2.3. Selbst wenn die neuen Vorbringen berücksichtigt werden könnten, könnte der Berufungskläger daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten: Der Gründungsvertrag datiert vom 17. November 2015 und hält einzig fest, wie die bestehenden Mietverhältnisse zu diesem Zeitpunkt ausgestaltet waren. Der (erste) Mietvertrag mit dem Berufungskläger wurde am 31. August 2016 / 12. September 2016, mithin ein dreiviertel Jahr nach der Übernahme der Liegenschaft durch die Berufungsbeklagten abgeschlossen, weshalb der Gründungsvertrag bereits aus chronologischer Sicht nichts über die Ausgestaltung des Mietverhältnisses des Berufungsklägers auszusagen vermag. Zudem wurde im Mietvertrag des Berufungsklägers explizit eine Befristung bis 30. September 2017 vereinbart (vgl. act. 31/1). Dass die Parteien damals entgegen dem klaren Wortlaut ein unbefristetes Mietverhältnis vereinbaren wollten, macht der Berufungskläger zu Recht nicht geltend.

- 10 -
4.3.1. Der Berufungskläger bringt weiter vor, die Ausführungen der Vorinstanz seien widersprüchlich. Einerseits scheine die Vorinstanz davon auszugehen, dass die Mietverträge im Hinblick auf den Abbruch der Liegenschaft geschlossen worden seien, andererseits habe die Vorinstanz erwogen, er – der Berufungskläger – habe nicht darauf vertrauen können, erst ausziehen zu müssen, wenn eine Baubewilligung vorliege. Die Vorinstanz werte damit die Ausführungen der Berufungsbeklagten und verneine die begründeten Zweifel über die Dauer der Befristung des Mietvertrages bzw. des möglichen Vorliegens eines unbefristeten Mietverhältnisses. Sie scheine insbesondere darauf abzustellen, dass zwei Vereinbarungen keine Unterschrift trügen, womit die Kette der Vereinbarungen verkürzt würde. Auch habe die Vorinstanz die von den Berufungsbeklagten geltend gemachten "unvorhersehbaren Verzögerungen" ungeprüft hingenommen und geschlossen, es liege kein Missbrauchstatbestand vor. Damit habe die Vorinstanz Art. 157 und 257 ZPO sowie Art. 2 und 8 ZGB und die mietrechtlichen Bestimmungen verletzt (act. 42 Rz. 27).
4.3.2. Entgegen den Ausführungen des Berufungsklägers sind die Erwägungen der Vorinstanz nachvollziehbar und schlüssig. Tatsächlich ging die Vorinstanz davon aus, der Mietvertrag sei im Hinblick auf den Abbruch der Liegenschaft befristet abgeschlossen worden. Ebenfalls zutreffend ist, dass die Vorinstanz erwog, das Mietverhältnis sei nicht vom Vorliegen einer Baubewilligung abhängig gemacht worden. Ersteres betrifft das Motiv für den befristeten Vertragsabschluss, was im Mietvertrag explizit so aufgeführt wurde (vgl. act. 3/2 S. 2), und letzteres die konkrete Vertragsgestaltung. So ist es den Parteien überlassen, ob sie ein fixes Enddatum vorsehen

möchten oder die Beendigung des Mietvertrages vom Zeitpunkt des Erhalts einer Baubewilligung abhängig machen (vgl. dazu auch act. 41 E. 2.3.8.). Ein Widerspruch ist nicht ersichtlich. Ebenfalls unzutreffend ist der Einwand des Berufungsklägers, die Vorinstanz sei von einer Verkürzung der Kette der Vereinbarung ausgegangen, weil zwei Vereinbarungen keine Unterschrift getragen hätten. Die Vorinstanz wies zwar auf die fehlenden Unterschriften hin, sie erwog aber auch, dass letztlich nicht entscheidend sei, wie viele Mietverträge genau abgeschlossen worden seien (act. 41

- 11 - E. 2.3.4 ff.). Von einer Verkürzung der Kette der Vereinbarungen ging die Vorinstanz damit weder implizit noch explizit aus. Schliesslich ist auch der Einwand des Berufungsklägers unbegründet, die Vorinstanz habe ungeprüft auf "unvorhersehbare Verzögerungen" für den Abbruch der Liegenschaft abgestellt. Die Berufungsbeklagten legten vor Vorinstanz dar, wann das Baugesuch gestellt und der Abbruch geplant worden war, und sie belegten dies mit entsprechenden Unterlagen (vgl. Prot. Vi. S. 5 f. i.V.m. act. 31/2, act. 31/6). Weiter führten sie aus, dass es aus nicht vorhersehbaren Gründen zu einer Verzögerung des Bauvorhabens gekommen sei. So habe der Bevölkerung Zugang zum T._____ [Gewässer] gewährleistet werden müssen und die Planung sei zu optimistisch gewesen. Sie verwiesen diesbezüglich auf die eingereichten Protokolle und Mietverträge sowie den vom Berufungskläger im Schlichtungsverfahren eingereichten Zeitungsartikel, in welchem der Ablauf des Bauvorhabens geschildert wird (Prot. Vi. S. 6 i.V.m. act. 31/1; act. 31/3–5; act. 8). Diese Ausführungen wurden vom Berufungskläger nicht bestritten. Vielmehr brachte er selbst vor, es sei schnell klar gewesen, dass das Areal nicht so schnell überbaut werden könne. So sei die Erschliessung des Areals nicht gegeben, die Gewässerabstandslinie würde unterschritten und es werde eine Sonderbewilligung benötigt (Prot. Vi. S. 9). Inwiefern die Vorinstanz vor diesem Hintergrund zu Unrecht von "unvorhersehbaren Verzögerungen" des Bauvorhabens ausgegangen sein soll, legt der Berufungskläger nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. 4.4. Die Berufung erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. 5.1. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 12'000.– (vgl. hiervor E. 2.1.) ist die Entscheidegebühr für das Berufungsverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 900.– festzusetzen.

- 12 - 5.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, den Berufungsbeklagten nicht, da ihnen keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichtes Uster vom 20. November 2019 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 900.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt. 3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage von act. 42, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Uster, je gegen Empfangsschein. 5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'000.–. Die

Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: MLaw J. Camelin-Nagel versandt am:

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