

ZH_OBERGERICHT LF200032 vom 14. Mai 2020

ZH Obergericht, 2020-05-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF200032

FR: ZH_OBERGERICHT LF200032 du 14 mai 2020

IT: ZH_OBERGERICHT LF200032 del 14 maggio 2020

Erwägungen

E. 1.1

Die B._____ AG ist Eigentümerin und Vermieterin der 4.5-Zimmerwohnung an der C._____strasse ... in D._____. Die Wohnung samt Keller- und Estrichab- teil wurde mit Mietvertrag vom 28. Februar 2004 an E._____ (Hauptmieter) ver- mietet (act. 3/5). Am 12. Januar 2018 schloss der Hauptmieter mit A._____ einen Untermietvertrag, dem die Vermieterin zustimmte (act. 3/7-8).

E. 1.2

Mit Einschreiben vom 14. Oktober 2019 mahnte die Vermieterin beim Hauptmieter und dessen Ehefrau ausstehende Mietzinse für die Monate April, September und Oktober 2019 im Umfang von insgesamt Fr. 2'866.25 und setzte ihnen gestützt auf Art. 257d OR eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an, unter Andro- hung der Kündigung im Falle der Nichtbezahlung (act. 3/10-11). Die Zahlungsauf- forderung wurde dem Hauptmieter und seiner Ehegattin am 22. Oktober 2019 zu- gestellt (act. 3/12). Nach ungenutzt verstrichener Frist kündigte die Vermieterin das Hauptmietverhältnis am 22. November 2019 unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. Dezember 2019; die Kündigung wurde dem Hauptmieter und seiner Ehegattin am 29. November 2019 zugestellt (act. 3/13-15).

E. 1.3

Am 17. Januar 2020 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht im summa- rischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon (Vorinstanz) ein Ausweisungsbe- gehren gegen die Untermieterin und die beiden weiteren in der Wohnung gemel- deten Personen (act. 1). Sie stützte das Begehren auf ihr Eigentumsrecht und machte geltend, nach Beendigung des Hauptmietvertrages hätten auch die Un- termieter keinen Anspruch mehr, im Mietobjekt zu verbleiben (vgl. act. 1; act. 3/10-14).

E. 1.4

Nach Durchführung des Verfahrens hiess die Vorinstanz das Ausweisungs- begehren mit Urteil vom 13. März 2020 gut und verpflichtete die Untermieter, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall

- 3 - (act. 32 [= act. 25 = act. 34]). Der begründete Entscheid wurde am 24. bzw. 25. April 2020 zugestellt (act. 29/1).

E. 1.5

Am 4. Mai 2020 erhob die Untermieterin A._____ rechtzeitig Berufung. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, und das Ausweisungsbe- gehren der Vermieterin sei abzuweisen (act. 33). Die Akten der Vorinstanz wur- den beigezogen (act. 1-30). Das

Verfahren ist spruchreif.

E. 2.1

Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, die Vermieterin habe gegenüber den Hauptmietern die gesetzlichen Formen und Fristen für eine Kündigung wegen Zahlungsverzug gemäss Art. 257d und Art. 266I OR eingehalten. Das Hauptverhältnis sei damit gültig per 31. Dezember 2019 aufgelöst worden. Wenn das Hauptmietverhältnis erlösche, würden auch die Untermieter ihr Recht verlieren, die Mietsache zu gebrauchen und müssten diese zurückgeben. Dem Ausweisungsbegehren sei daher stattzugeben (act. 32 E. 3).

E. 2.2

Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Die Untermieterin macht geltend, die Vermieterin habe dem Untermietverhältnis zugestimmt. Es bestehe auch zwischen ihnen ein (faktisches) Vertragsverhältnis. Die Untermieterin habe die Miete immer bezahlt. Die Vermieterin hätte den Mietvertrag daher nicht einfach kündigen dürfen; sie hätte auch gegenüber der Untermieterin eine Kündigung aussprechen müssen. Sie habe trotz vieler Suchbemühungen bis jetzt keine Wohnung gefunden. Das Sozialamt würde die Miete weiterhin übernehmen (act. 33).

E. 2.3

Der Mieter darf das Mietobjekt mit Zustimmung des Vermieters untervermieten (Art. 262 Abs. 1 OR). Mit Abschluss eines Untermietvertrages erwirbt der Untermieter aber nur gegenüber dem Hauptmieter ein vertragliches Recht, die Mietsache zu gebrauchen. Zwischen dem Vermieter und dem Untermieter besteht – entgegen den Vorbringen der Untermieterin – keine direkte Rechtsbeziehung (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 262 N 10). Daran ändert auch die von der

- 4 - Vermieterin erteilte Zustimmung nichts. Diese ist nur Voraussetzung dafür, dass der Hauptmieter das Mietobjekt überhaupt an die Untermieterin weitervermieten durfte (Art. 262 OR). Der Hauptmieter kann eine Mietwohnung nur solange jemand anderem überlassen, als er selbst daran berechtigt ist. Wurde ihm gekündigt, darf er nicht mehr über die Mietsache verfügen. Die Vorinstanz ging deshalb zu Recht davon aus, der Untermieter müsse die Sache dem Vermieter zurückgeben, wenn der Hauptmietvertrag gültig beendet wurde (und die Untermiete kann darum nach der ausdrücklichen Vorschrift von Art. 273b Abs. 1 OR nicht über die Beendigung der Hauptmiete hinaus erstreckt werden; vgl. auch BGE 139 III 353 = Pra 103 (2014) Nr. 38 E. 2.1.2.). Darauf wurde im Untermietvertrag und in der Zustimmungserklärung der Vermieterin vom 15. Januar 2018 hingewiesen (vgl. act. 3/7-8). Wie die Vorinstanz richtig festhielt, wurde das Hauptmietverhältnis unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften gültig aufgelöst. Dies bestreitet auch die Untermieterin nicht; insbesondere macht sie nicht geltend, die Ausstände selbst bei der Vermieterin beglichen zu haben. Auch wenn dies die Untermieterin verständlicherweise in eine sehr schwierige Situation bringt, hat die Vermieterin das Recht, die Ausweisung zu verlangen; eine separate Kündigung der Vermieterin gegenüber der Untermieterin ist dazu nicht nötig (LACHAT, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2019, S. 629 Ziff. 23.2.5.2.4 m.w.H.). Für einen allfälligen Schaden, welcher der Untermieterin daraus entsteht, dass der Hauptmieter den Untermietvertrag allenfalls nicht richtig erfüllte, hätte sie sich an diesen zu halten (vgl. ZK-HIGI, Art. 262 N 19). Die Berufung ist demnach abzuweisen.

E. 3

Umstände halber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten für das Berufungsverfahren zu verzichten. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Untermieterin nicht, weil sie unterliegt; der Vermieterin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

- 5 - Es wird erkannt:

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