

ZH_OBERGERICHT LF240048 vom 16. Mai 2024

ZH Obergericht, 2024-05-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF240048

FR: ZH_OBERGERICHT LF240048 du 16 mai 2024

IT: ZH_OBERGERICHT LF240048 del 16 maggio 2024

Erwägungen

E. 1.1

Mit Mietverträgen vom 24. Juni 2016 vermietete die Berufungsbeklagte D. _____ (fortan: Gesuchsgegner 1) und seiner Mutter, E. _____, eine 4.5-Zimmer- wohnung samt Kellerabteil sowie einen Einstellplatz an der F. _____-Strasse ... in Winterthur (act. 2/1 f.). Am tt.mm.2020 verstarb die Mutter des Gesuchsgegners 1 (act. 2/3). Als Erben bzw. Erbinnen hinterliess sie ihren Ehemann, der zwei Jahre später ebenfalls verstarb, sowie ihre Nachkommen, den Gesuchsgegner 1 und die Berufungsklägerinnen (vgl. act. 2/10 f.).

E. 1.2

Mit Schreiben vom 1. November 2023 setzte die Berufungsbeklagte dem Gesuchsgegner 1 und den Berufungsklägerinnen je eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung ausstehender Mietzinse von Fr. 24'415.65 (Mietwohnung) und Fr. 1'820.■ (Einstellplatz) an und drohte ihnen für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung an (act. 2/5). Mit Formularen vom 14. Dezember 2023 sprach die Be- rufungsbeklagte gegenüber dem Gesuchsgegner 1 und den Berufungsklägerin- nen je separat die Kündigung der Mietverhältnisse per 31. Januar 2024 wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) aus (act. 2/6).

E. 2

Am 6. Februar 2024 stellte die Berufungsbeklagte beim Bezirksgericht Win- terthur, Einzelgericht summarisches Verfahren, ein Gesuch um Ausweisung des Gesuchsgegners 1 und der Berufungsklägerinnen im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Nach Eingang der Stellungnahmen des Gesuchsgeg- ners 1 und der Berufungsklägerinnen (act. 8 und act. 9 f.) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 12. April 2024 (act. 11 = act. 15 [Ak- tenexemplar] = act. 17) gut und verpflichtete den Gesuchsgegner 1 und die Beru- fungsklägerinnen, die Mieträumlichkeiten unverzüglich zu räumen und der Beru- fungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben (act. 15 Dispo-Ziff. 1). Weiter wies sie das Stadtammannamt Winterthur-... an, den Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken, nöti- genfalls unter Beizug der Polizei (act. 15 Dispo-Ziff. 2). Die Prozesskosten aufer- legte sie dem Gesuchsgegner 1 und verpflichtete diesen, der Berufungsbeklagten

- 3 - den von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'700.■ zu ersetzen und eine Parteientschädigung von Fr. 200.■ zu bezahlen (act. 15 Dispo-Ziff. 3-5).

E. 3

Dagegen erhoben die Berufungsklägerinnen mit Eingabe vom 25. April 2024 fristgerecht Berufung (act. 16; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 12). Sie beantragen wie bereits vor Vorinstanz (vgl. act. 6) sinngemäss, sie seien als Parteien des vorlie- genden Ausweisungsverfahrens zu streichen und weder für Kosten noch für Ent- schädigungen

haftbar zu machen (act. 16 S. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-13). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort der Berufungsbeklagten kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

E. 4

Die Berufungsinstanz tritt auf eine Berufung ein, wenn die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (vgl. Art. 59 Abs. 1 ZPO). Zu den Prozessvoraussetzungen gehört u.a., dass die Berufung erhebende Partei durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist, also einen Nachteil erleidet (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Zudem setzt das Eintreten eine hinreichende Begründung voraus (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO: "schriftlich und begründet"). Die Berufung erhebende Partei hat darzulegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leide und aus welchen Gründen er falsch ist. Auch juristische Laien, an deren Begründung keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden, dürfen sich nicht darauf beschränken, bloss auf die Vorakten zu verweisen, pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben oder das zu wiederholen, was sie bereits vor Vorinstanz vorgebracht haben (BGer 4A_621/2021 vom 30. August 2022 E. 3.1; BGer 5A_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.2).

E. 5

Die Vorinstanz erwog, die Berufungsklägerinnen hätten in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass sie nur aufgrund eines formellen Fehlers seitens der Berufungsbeklagten als Parteien im vorliegenden Verfahren aufgeführt seien. Der Mietvertrag hätte nach dem Tod ihrer Mutter ausschliesslich auf ihren Bruder, den Gesuchsgegner 1, übertragen werden müssen. Diesbezüglich sei festzuhalten, dass der Tod der Mieterin das Mietverhältnis nicht beende. Der Vertrag werde vielmehr mit den hinterbliebenen Erben fortgesetzt. Diese seien berechtigt, den

- 4 - Mietvertrag unter Beachtung der gesetzlichen Frist auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen (Art. 266i OR). Die Vermieterschaft sei hingegen grundsätzlich nicht berechtigt, das Mietverhältnis beim Tod der Mieterin vorzeitig zu beenden. Entgegen den Ausführungen der Berufungsklägerinnen hätte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis deshalb nicht auf den Gesuchsgegner 1 "überschreiben" können. Die Berufungsklägerinnen seien folglich als Erbinnen von E._____ in die Mietverhältnisse eingetreten und würden deshalb zusammen mit dem Gesuchsgegner 1 als Parteien des Verfahrens geführt (act. 17 E. II.2).

E. 6

Die Berufungsklägerinnen machen in ihrer Berufungsschrift geltend, es treffe nicht zu, dass sie durch Erbgang Teil der streitgegenständlichen Mietverhältnisse geworden seien. Die Berufungsbeklagte habe es nach dem Tod ihrer Mutter versäumt, mit dem Gesuchsgegner 1 einen neuen Mietvertrag abzuschliessen, der ausschliesslich auf ihn laute. Hätte die Berufungsbeklagte diesen formalen Fehler vermieden, wären sie, die Berufungsklägerinnen, nicht Teil des Mietverhältnisses geworden (act. 16 S. 1). Zum Beweis ihres Standpunkts verweisen sie auf eine E-Mail einer Angestellten der Berufungsbeklagten, in welcher diese einen entsprechenden Fehler einräumt (vgl. act. 18/1). Weiter erachten die Berufungsklägerinnen die ihnen gegenüber ausgesprochene Verpflichtung, die Mietobjekte unverzüglich zu räumen als gegenstandslos (act. 16 S. 1).

E. 7

Damit wiederholen die Berufungsklägerinnen im Wesentlichen bloss ihre Ausführungen vor Vorinstanz. Die Vorinstanz zeigte zutreffend auf, weshalb der Standpunkt der Berufungsklägerinnen, sie seien nur aufgrund eines formalen Fehlers der Berufungsbeklagten Mieterinnen geworden, falsch ist. Mit der entsprechenden Erwägung der Vorinstanz setzen sich die Berufungsklägerinnen nicht auseinander (act. 17 E. II.2). Der Berufung fehlt es daher an einer hinreichenden Begründung (vgl. vorstehende E. 4). Lediglich der Vollständigkeit halber sei nochmals angeführt, dass beim Tod eines Mieters die Erben an dessen Stelle ins Mietverhältnis eintreten. Sind am Mietverhältnis weitere noch lebende Personen als Mieter beteiligt, bilden diese zwangsläufig zusammen mit den Erben eine gemeinsame Mieterpartei (ZK OR-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl. 2020, Art. 266i N 14). Das Gesetz räumt der Vermieterin nirgends das Recht ein, das Mietverhältnis ei-

- 5 - genmächtig und unter Ausschluss der Erben auf die noch lebende ursprüngliche Mieterpartei zu übertragen. Die Aufhebung des ursprünglichen und der Abschluss eines neuen Mietvertrages lautend einzig auf die noch lebende ursprüngliche Mieterpartei ist nur möglich, wenn alle involvierten Parteien zusammenwirken und einverstanden sind (vgl. zum sog. Aufhebungsvertrag ZK OR-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl. 2020, Vorbem. zu Art. 266-266o N 12-21). Die Berufungsklägerinnen sind deshalb nicht bloss aufgrund eines formalen Fehlers der Berufungsbeklagten Parteien der Mietverhältnisse geworden und geblieben. Daran ändert nichts, dass auch Angestellte der Berufungsbeklagten den Rechtsirrtum der Berufungsklägerinnen zu teilen scheinen (vgl. act. 18/1 und act. 6)

E. 8

Zusammenfassend ist auf die Berufung nicht einzutreten.

- 6 -

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Kosten dieses Verfahrens den Berufungsklägerinnen aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind in Anwendung von §12 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 3, § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.■ festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, den Berufungsklägerinnen nicht, weil sie unterliegen, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind. Es wird beschlossen:

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