

# ZH\_OBERGERICHT NG210004 vom 1. Juli 2021

ZH Obergericht, 2021-07-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_NG210004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG210004)

FR: ZH\_OBERGERICHT NG210004 du 1 juillet 2021

IT: ZH\_OBERGERICHT NG210004 del 1 luglio 2021

## Erwägungen

### E. 1

Gegenstand der vorliegenden Streitigkeit bilden Forderungen, welche der Kläger, Widerbeklagte, Berufungskläger und Anschlussberufungsbeklagte (nachfolgend: Kläger) gestützt auf den Pachtvertrag vom 2. Oktober 2015 über das sich in seinem Eigentum befindliche Grundstück an der F. \_\_\_\_\_-strasse ... in G. \_\_\_\_\_ gegen den Beklagten, Widerkläger, Berufungsbeklagten und Anschlussberufungskläger (nachfolgend: Beklagter) geltend macht. Der Kläger unterzeichnete den erwähnten Vertrag als Verpächter, der Beklagte als Pächter. Daneben wurde der Vertrag von drei weiteren Personen als Solidarschuldner unterschrieben, welche in der Folge (anders als der Beklagte selbst) im Wohnhaus auf dem verpachteten Grundstück wohnten. Der Pachtzins betrug gemäss Vertrag Fr. 2'000.– pro Monat. Betriebskosten waren gemäss diesem vom Pächter zu tragen. Als Vertragsbeginn wurde im Pachtvertrag der 15. Oktober 2015 angegeben. Nach Ansicht des Klägers endete das Vertragsverhältnis zufolge Kündigung durch den Beklagten per 31. Oktober 2019. Der Kläger verlangt vom Beklagten Fr. 38'928.– im Wesentlichen für nichtbezahlte Pachtzinse (zum Ganzen act. 1 III. Rz 1 ff.; act. 4/2; act. 8 S. 6 ff.; act. 11 II. Rz 1 ff.; act. 13; act. 21 E. A. und C.; Prot. VI S. 4 ff.; vgl. auch act. 22 III. Rz 3a).

#### E. 1.1

Die vorinstanzliche Festsetzung der Entscheidgebühr auf Fr. 5'000.– wurde im Berufungsverfahren nicht in Frage gestellt. Ausgehend von diesem Betrag ist deshalb die Entscheidgebühr für das vorinstanzliche Verfahren hinsichtlich des im Umfang von Fr. 18'928.– zu bestätigenden Teils der Klage auf Fr. 2'106.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem Kläger aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Bezüglich des im Umfang von Fr. 26'000.– neu zu beurteilenden Teils der Klage wird die Vorinstanz erneut über die Kosten- und Entschädigungsfolgen ihres Verfahrens zu befinden haben.

- 23 -

#### E. 1.2

Im Berufungsverfahren liegt nach wie vor der vom Kläger geltend gemachte Betrag von Fr. 44'928.– (exkl. Zinsen) im Streit. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG auf Fr. 3'500.– festzusetzen und aus dem vom Kläger geleisteten Vorschuss zu beziehen. Da der Kläger im Betrag von Fr. 18'928.– unterliegt, ist ihm die Entscheidgebühr bereits an dieser Stelle im Umfang von Fr. 1'475.– aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Infolge Rückweisung der Sache an die Vorinstanz im Restbetrag von Fr. 26'000.– ist die Verteilung der verbleibenden Entscheidgebühr des Berufungsverfahrens von Fr. 2'025.– (gegebenenfalls in Form eines Rückgriffs) dem neuen Entscheid der Vorinstanz vorzubehalten (Art. 104 Abs. 4 ZPO).

### **E. 1.3**

Gestützt auf § 13 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 3 AnwGebV ist die volle Parteienschädigung auf Fr. 5'500.– (inkl. 7.7% MwSt.) festzusetzen. Parteienschädigungen sind für den abzuweisenden Teil der Berufung (Fr. 18'928.–) indes keine zuzusprechen: dem Kläger nicht, weil er diesbezüglich unterliegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO), und dem Beklagten nicht, weil ihm im Berufungsverfahren keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind bzw. keine solchen dargetan wurden (Art. 95 Abs. 3 ZPO). Bezüglich des gutzuheissenden Teils der Berufung (Fr. 26'000.–) ist die Zusprechung einer allfälligen Parteienschädigung für das Berufungsverfahren im Umfang des verbleibenden Entschädigungsbetrages von Fr. 3'183.– (inkl. 7.7% MwSt.) dem neuen Entscheid der Vorinstanz vorbehalten (Art. 104 Abs. 4 ZPO). 2. Der Streitwert der Anschlussberufung beträgt Fr. 10'000.–. Der für die Prüfung der Anschlussberufung entstandene Aufwand erscheint gegenüber demjenigen für die Behandlung der Berufung jedoch als vernachlässigbar klein, weshalb für die Anschlussberufung auf die Erhebung von Kosten zu verzichten ist (vgl. § 2 Abs. 1 lit. c und § 4 Abs. 2 GebV OG). Parteienschädigungen für das Anschlussberufungsverfahren sind keine zuzusprechen: dem Beklagten nicht, weil er unterliegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO), und dem Kläger nicht, weil ihm diesbezüglich keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind.

- 24 - Es wird beschlossen: 1. Auf die Anschlussberufung wird nicht eingetreten. Das Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 14. Januar 2021 (MH20002) wird bezüglich der Widerklage des Beklagten bestätigt. 2. Für das Anschlussberufungsverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteienschädigungen zugesprochen. 3. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Urteil. Sodann wird erkannt: 1. In teilweiser Gutheissung der Berufung wird das Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 14. Januar 2021 im Umfang von Fr. 26'000.– (zzgl. Zinsen auf dem Betrag von Fr. 20'000.–) aufgehoben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Mehrbetrag von Fr. 18'928.– (zzgl. Zinsen) wird die Berufung abgewiesen und das Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 14. Januar 2021 bestätigt. 2. Die Entscheidgebühr für das vorinstanzliche Verfahren wird hinsichtlich des bestätigten Teils der Klage auf Fr. 2'106.– festgesetzt und dem Kläger auferlegt. Bezüglich des neu zu beurteilenden Teils der Klage wird die Vorinstanz neu über die Kosten- und Entschädigungsfolgen ihres Verfahrens zu befinden haben. 3. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 3'500.– festgesetzt und aus dem vom Kläger geleisteten Vorschuss bezogen. Sie wird im Betrag von Fr. 1'475.– dem Kläger auferlegt. Die Verteilung der verbleibenden Entscheidgebühr des Berufungsverfahrens von Fr. 2'025.– wird (gegebenfalls in Form eines Rückgriffs) dem neuen Entscheid der Vorinstanz vorbehalten.

- 25 - 4. Die Parteienschädigung für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 5'500.– (inkl. 7.7% MwSt.) festgesetzt. Für den abgewiesenen Teil der Berufung werden keine Parteienschädigungen zugesprochen. Die Zusprechung einer allfälligen Parteienschädigung für den gutgeheissenen Teil der Berufung im Umfang von Fr. 3'183.– (inkl. 7.7% MwSt.) wird dem neuen Entscheid der Vorinstanz vorbehalten. 5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse. Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

### **E. 1.4**

Gemäss Beschluss des Bezirksgerichts Horgen vom 2. November 2020 betreffend Neukonstituierung per 3. November 2020 amtet die vorerwähnte Bezirksrichterin lic. iur. L.\_\_\_\_\_ (unter anderem) als ... [Funktion] der ... Abteilung. Für das Mietgericht erfolgte bezüglich ihrer Person zwar keine explizite Konstituierung. Der betreffende Beschluss enthält aber eine allgemeine Stellvertretungsre-

- 10 - gelung, wonach alle Richterinnen und Richter ausserhalb ihres festen Pensums in ausgewählten Fällen auf den Abteilungen unter anderem als ... [Funktion] des Mietgerichts eingesetzt werden können (act. 36; Beschluss auch einsehbar unter: [https://www.gerichtszh.ch/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/BG\\_Horgen/Konstituierung\\_November\\_2020.pdf](https://www.gerichtszh.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/BG_Horgen/Konstituierung_November_2020.pdf) [https://www.gerichtszh.ch/fileadmin/user\\_upload/Dokumente/BG\\_Horgen/Konstituierung\\_November\\_2020.pdf](https://www.gerichtszh.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/BG_Horgen/Konstituierung_November_2020.pdf) [zuletzt besucht am: 22. Juni 2021]). Diese Stellvertretungsbefugnis zur richterlichen Mitwirkung ausserhalb der eigenen Konstituierung umfasst nach dem Prinzip "a maiore ad minus" ohne Weiteres auch die Berechtigung, in begründeten Fällen Entscheide "i.V." zu unterzeichnen.

### **E. 1.5**

Die oberwähnte Gerichtsschreiberin MLaw K.\_\_\_\_\_ äusserte sich auf entsprechende Frage hin auch zum Grund der "i.V." Unterzeichnung. Sie führte dazu aus, die Mietgerichts-... [Funktion] sei in der Woche, in welcher das Urteil zur Unterzeichnung bereit gelegen habe, coronabedingt im Homeoffice gewesen (im "Sicherheitspikett"). Die ... [Funktion] hätten sodann keinen Arbeitsplatz im Bezirksgericht Horgen bzw. kämen nur für die Verhandlungen dorthin, weshalb diese ebenfalls nicht vor Ort gewesen seien. In Rücksprache mit der Mietgerichts-... [Funktion] sei das Urteil deshalb "i.V." von BRin L.\_\_\_\_\_ unterzeichnet worden, um weitere Verzögerungen zu vermeiden (act. 34).

### **E. 1.6**

Das Urteil wurde damit von einer vertretungsberechtigten RichterIn wegen Abwesenheit der mitwirkenden RichterIn aus Gründen des Beschleunigungsbots "i.V." unterzeichnet. Daran ist nach oben Ausgeführtem nichts auszusetzen. Nicht zu beanstanden ist sodann auch, entgegen den Ausführungen des Klägers (act. 22 III. Rz 1e), dass zwischen der Urteilsberatung vom 14. Januar 2021 (Entscheiddatum) und dem Urteilsversand nochmals rund zweieinhalb Wochen vergingen. Das Urteil musste gemäss den Ausführungen von GSin K.\_\_\_\_\_ nach der Beratung noch bereinigt werden (act. 34). Dies kann bei Kollegialfällen wie dem vorliegenden ein bis zwei Wochen in Anspruch nehmen. Sodann verzögerte sich die Ausfertigung des Urteils nach den Erläuterungen von GSin K.\_\_\_\_\_ (auch) infolge coronabedingter Arbeit im Homeoffice und aufgrund von Teilzeitar-

- 11 - beit der zuständigen Kanzlistin (act. 34). Umso wichtiger war es dann, dass nach der Bereinigung nicht noch zusätzliche Verzögerungen wegen der Unterzeichnung entstanden sind bzw. der Entscheid so schnell wie möglich "i.V." unterzeichnet versendet werden konnte.

### **E. 1.7**

Als selbstverständlich erscheint aber immerhin, dass für die Parteien erkennbar sein sollte, wer für den Entscheid verantwortlich gezeichnet hat. Ist diese Information nicht zugänglich, fehlt es den Parteien an der rechtsstaatlichen Überprüfungsmöglichkeit, ob eine zur Unterzeichnung berechtigte Person unterschrieben hat. Eine leserliche "i.V."

Unterschrift bzw. die Erkennbarkeit der unterzeichneten Person stellt aber dennoch kein Gültigkeitserfordernis dar, wenn der Entscheid ansonsten wie vorliegend aus zureichenden Gründen von einer vertretungsberechtigten Person unterzeichnet wurde, und damit die formellen Anforderungen der Unterzeichnung erfüllt sind. Die geforderte Überprüfungsmöglichkeit kann dadurch gewährleistet werden, indem das Gericht, auf entsprechende Nachfrage hin schriftlich oder mündlich Auskunft bezüglich der unterzeichnenden Person erteilt. Eine neue Entscheidung durch die Vorinstanz mit entsprechendem neuem Lauf der Rechtsmittelfrist fällt in einem solchen Fall ausser Betracht. Insofern kann bei der geforderten Erkennbarkeit der unterzeichnenden Person von einer (ungeschriebenen) Ordnungsvorschrift die Rede sein. Ist eine "i.V." Unterschrift nicht zweifelsfrei lesbar, empfiehlt es sich z.B., in Maschinschrift zusätzlich den Namen der unterzeichneten Person anzugeben. Kommt das entscheidende Gericht dieser Ordnungsvorschrift wie hier nicht nach, steht es den Parteien offen, die entsprechende Auskunft einzuholen.

### **E. 1.8**

Insgesamt erweist sich damit die Rüge des Klägers, wonach der vorinstanzliche Entscheid zufolge Ungültigkeit aufzuheben sei, als unberechtigt. Im Übrigen ist die Unterzeichnung des Entscheids vom Anspruch auf richtige Besetzung des Gerichts im Sinne von Art. 30 Abs. 1 BV bzw. Art. 6 Ziff. 1 EMRK zu unterscheiden, was der Kläger zu verkennen scheint (act. 22 III. Rz 1h; siehe dazu BGer 2A.621/2005 vom 30. Januar 2006, E. 2.2).

- 12 - 2.

### **E. 2**

Den ausstehenden Betrag setzte der Kläger in der Folge gegenüber dem Beklagten in Betreuung. Ebenfalls leitete er gegenüber diesem Betreuung für einen Betrag von Fr. 6'000.– ein (act. 4/9). Bei letzterem Betrag handelt es sich um eine Schadenersatzforderung wegen angeblicher Weiterbenützung der Pachtsache in den Monaten November 2019 bis Januar 2020 nach Beendigung des Pachtverhältnisses (siehe hierzu z.B. act. 1 III. Rz 4). Im Pachtvertrag ist diesbezüglich (unter Vorbehalt weiteren Schadenersatzes) vorgesehen, dass der Verpächter vom Pächter bei nicht rechtzeitiger Räumung der Pachtsache Schadenersatz in Höhe von 1/12 der Jahrespacht pro angefangenem Kalendermonat (also Fr. 2'000.– je Monat) verlangen kann (act. 4/2 § 11). Der Zahlungsbefehl mit den zwei erwähnten Beträgen wurde dem Beklagten am 10. Januar 2020 zugestellt,

- 6 - woraufhin dieser Rechtsvorschlag erhob (act. 4/9). Mit Eingabe vom 5. Mai 2020 erhob der Kläger, nachdem ihm die Klagebewilligung erteilt wurde (act. 2), Klage beim Mietgericht des Bezirksgerichtes Horgen (nachfolgend: Vorinstanz) mit den eingangs aufgeführten ursprünglichen bzw. zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbehörden (act. 1).

### **E. 2.1**

Zentral sind im vorliegenden Verfahren die Auswirkungen der Behauptungs- bzw. Substantiierungslast.

### **E. 2.2**

Die Behauptungslast folgt in der Regel der Beweislast gemäss Art. 8 ZGB, wonach (sofern es das Gesetz nicht anders bestimmt) derjenige das Vorhandensein einer behaupteten Tatsache zu beweisen hat, der aus ihr Rechte ableitet. Dabei genügt die beweisbelastete Partei ihrer Behauptungslast in einem ersten Schritt bereits dann, wenn sie in allgemeiner

Form jene tatsächlichen Vorgänge behauptet, die den Tatbestandsmerkmalen der anwendbaren Rechtsnorm entsprechen, ohne dazu Einzelheiten aufzuführen (sog. abstrakte Behauptungslast). Werden diese Vorbringen alsdann von der Gegenpartei bestritten und wird damit die Schlüssigkeit der Begründung in Frage gestellt, ist die behauptungsbelastete Partei gehalten, konkretere bzw. substantiierte Behauptungen aufzustellen, um diese Schlüssigkeit wiederherzustellen. Die rechtserheblichen Tatsachen sind dann so umfassend und klar darzulegen, dass darüber Beweis abgenommen werden kann (Substantiierungslast als Teilgehalt der Behauptungslast). Die jeweiligen Anforderungen an die Konkretisierung der Behauptung ergeben sich damit nicht nur aus den Tatbestandsmerkmalen der angerufenen Norm, sondern auch aus dem prozessualen Verhalten der Gegenpartei (zum Ganzen BGE 127 III 365 E. 2b, BGer 4A\_591/2012 vom 20. Februar 2013 E. 2.1 sowie BGer 4A\_709/2011 vom 31. Mai 2012 E. 3.1).

Substantiierungen gehören sodann in die Rechtsschriften. Beilagen sind grundsätzlich blosser Beweismittel. Wo aus besonderen Gründen ausnahmsweise für eine Behauptung auf ein Aktenstück verwiesen wird, ist ein solcher Verweis nur dann genügend, wenn dabei in der Rechtsschrift das entsprechende Aktenstück spezifisch genannt wird und aus dem Verweis selbst klar wird, ob dieses Aktenstück in seiner Gesamtheit oder welche Teile davon als Parteibehauptungen gelten sollen (HGer ZH vom 24. April 2002, ZR 102 Nr. 15 S. 69). Mit der Behauptungslast der beweisbelasteten Partei geht auch die Bestreitungs- last der Gegenpartei einher. Die Bestreitungen haben dabei so präzise zu sein, dass sie den einzelnen Behauptungen zugeordnet werden können. Es muss hin-

- 13 - gegen keine Begründung für die Unrichtigkeit einer bestrittenen Behauptung vorgebracht werden, denn die Bestreitungs- last darf keine Umkehr der Behauptungs- oder Beweislast nach sich ziehen (zum Ganzen BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER,

### **E. 2.3**

Diejenige Partei, die aus Vertrag fordert, trägt die Beweis- und Behauptungs- last für das Zustandekommen desselben und dessen Inhalt (BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER, Art. 8 N 45a). Für die Tilgung des Geschuldeten trägt, sofern der vorstehende Beweis erbracht wurde, hingegen die Gegenpartei die Beweis- und Behauptungslast (BSK ZGB I-LARDELLI/VETTER, Art. 8 N 58). Art. 55 Abs. 1 ZPO, wonach die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihr Begehren stützen, darzulegen haben (dem Gericht fehlt ansonsten die Entscheidunggrundlage), knüpft an die privatrechtliche Beweislastregel an. Die beklagte Partei, welche geltend macht, dass sie (trotz gültigen Vertrages) überhaupt nichts mehr schulde bzw. auch der gemäss klagender Partei noch offene Ausstand bereits getilgt worden sei, kann ihrer diesbezüglichen Behauptungs- und Beweislast nur dann ausreichend nachkommen, wenn klar ist, wie sich der von der klagenden Partei als Ausstand geltend gemachte Betrag genau zusammensetzt. Diese Problematik stellt sich insbesondere bei Dauerschuldverhältnissen wie z.B. Miet- verträgen, zumal hier jeder monatlich geschuldete Mietzins eine eigenständige Forderung darstellt. Die beklagte Partei kann sich in einem solchen Fall nur dann adäquat gegen die Klage zur Wehr setzen, wenn die klagende Partei in ihrer Rechtsschrift genau aufführt, für welche Monate in welchem Umfang noch Aus- stände geltend gemacht werden. Würde man von der klagenden Partei keine ent- sprechende Substantiierung verlangen, so wäre die beklagte Partei gezwungen, die Tilgung des gesamten, vertraglich ursprünglich geschuldeten Betrages bzw. jeder einzelnen monatlichen Zinsschuld über die gesamte Vertragslaufzeit hinweg zu behaupten und zu beweisen, obwohl nur der noch offene Ausstand eingeklagt wird, was mit Art. 55

ZPO nicht vereinbar wäre. Daraus folgt, dass eine Klage, in welcher der geltend gemachte und von der Gegenseite bestrittene Ausstand eines Vertrages nicht aufgeschlüsselt wird, mangels Substantiierung abzuweisen ist.

- 15 - 3.

### **E. 3**

Mit Urteil vom 14. Januar 2021 wies die Vorinstanz die Klage bezüglich des geltend gemachten Ausstandes von Fr. 38'928.– mangels rechtsgenügender Substantiierung und bezüglich des Schadenersatzes von Fr. 6'000.– mangels Behauptung bzw. näherer Spezifizierung einer Anspruchsvoraussetzung ab. Dementsprechend wurde auch das Begehren um Beseitigung des Rechtsvorschlages abgewiesen. Die vom Beklagten widerklageweise gestellten Anträge bezüglich Schadenersatz, Genugtuung und Löschung des Betreibungsregistereintrages wies die Vorinstanz mangels Begründung bzw. mangels Bezifferung ebenfalls ab. Die beantragte Umtriebsentschädigung von Fr. 9'000.– sprach die Vorinstanz dem Beklagten mangels Ersichtlichkeit eines begründeten Falles im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO nicht zu (act. 17 = act. 21 = act. 23, nachfolgend zitiert als act. 21 [Aktensexemplar]).

#### **E. 3.1**

Die Vorinstanz wies die Forderung von Fr. 38'928.– betreffend ausstehende Pachtzinsen und Betriebskosten mangels genügender Substantiierung ab. Sie führte dazu im Wesentlichen aus, der Kläger verweise zur Begründung seiner Forderung in Höhe von Fr. 38'928.– auf handschriftlich erstellte Abrechnungen. Diese seien jedoch alles andere als schlüssig und wiesen den Betrag von Fr. 38'928.– nicht zweifelslos aus. Erklärungen oder Erläuterungen zu den handschriftlichen Abrechnungen, welche hieran etwas ändern könnten, würden fehlen. (act. 21 E. C. 4.).

#### **E. 3.2**

Der Kläger rügte unter anderem eine Verletzung der Behauptungs- und Beweislastverteilung (Art. 8 ZGB; act. 22 III. Rz 3a). Er führte dazu insbesondere aus, dass gemäss Art. 8 ZGB derjenige den Bestand einer Forderung zu beweisen habe, der diese stelle, was im Umkehrschluss bedeute, dass eine nicht gestellte Forderung nicht zu beweisen sei bzw. der Kläger nicht darzulegen habe, was er vom Beklagten nicht mehr fordere. Bei richtiger Anwendung von Art. 8 ZGB bestehe deshalb kein Grund dafür, dass der Kläger die Zahlungen von rund Fr. 58'000.–, die er zugunsten des Beklagten an die erstellte und ausgewiesene Schuld von Fr. 97'000.– angerechnet habe, detailliert aufführe und belege. Die Rüge des Klägers übersieht, dass er den eingeklagten Forderungsbetrag im Sinne der vorstehenden Erwägungen auf Franken und Rappen genau nachvollziehbar zu behaupten bzw. substantiieren hat (vgl. E. III. 2.3.).

#### **E. 3.3**

Der Kläger macht auch geltend, dass der Beklagte die Höhe der Forderung nicht (und schon gar nicht substantiiert) bestritten habe, weshalb keine Veranlassung dazu bestanden habe, diese noch eingehender zu begründen. Bestritten worden sei nur der Grund der Forderung bzw. dass er überhaupt eine Forderung gegenüber dem Beklagten habe, womit seine Ausführungen zur Höhe der Forderung vom Beklagten anerkannt worden seien (act. 22 III. Rz 2a ff., insb. 2d und d). Der Beklagte führte in seiner Klageantwort etwa aus, die eingereichten, unübersichtlichen, handschriftlichen Abrechnungen seien eine Zumutung

für die Adressaten, sie könnten unmöglich auf ihre Richtigkeit überprüft werden (act. 8 S. 2).

- 16 - Die Forderungen von Fr. 38'928.– und Fr. 6'000.– würden bestritten, da sie keine genügende sachliche, materielle und/oder formale Grundlage hätten (act. 8 S. 4). An anderer Stelle in der betreffenden Klageantwort machte er z.B. geltend, die Forderung sei, wie bereits ausführlich dargestellt, unbegründet und nicht gerechtfertigt und werde damit bestritten (act. 8 S. 22). Der Beklagte begründete seine Bestreitungen in seiner 27 Seiten umfassenden Klageantwort ausführlich und nahm dabei auf die einzelnen Randnoten der Klageschrift Bezug, um die entsprechenden Ausführungen als unzutreffend zu bestreiten oder der vom Kläger geltend gemachten Forderung Reduktionsansprüche gegenüberzustellen. Der Beklagte bestritt dabei insbesondere seine Pächter- bzw. Mietereigenschaft, welche nicht ihm, sondern den drei eingangs erwähnten "Solidarschuldner" zukomme, die das verpachtete Haus bewohnt und auch den Pachtzins direkt dem Kläger überwiesen hätten (act. 8 S. 6 ff., act. 13 und Prot. VI S. 4 ff.). Die vom Kläger geltend gemachten Pachtzins-Ausstands-Forderung von Fr. 38'928.– bzw. deren Zusammensetzung gemäss den eingereichten Abrechnungen erachtete der Beklagte als nicht nachvollziehbar und nicht überprüfbar. Zudem setzte er der klägerischen Forderung einen Anspruch auf Pachtzinsreduktion von Fr. 36'000.– wegen Mangelhaftigkeit des gepachteten Wohnhauses gegenüber (Heizungsprobleme in der kalten Jahreszeit und den Übergangsmonaten, die im Winter zur Unbewohnbarkeit geführt hätten; act. 8 S. 6 ff., siehe auch Prot. VI S. 9 f.). Der Beklagte hat daher die eingeklagte Forderung in Bestand und mit dem Hinweis auf die mangelnde Überprüfbarkeit der unübersichtlichen Abrechnungen auch in der Höhe hinreichend bestritten. Bei dieser Ausgangslage erweist sich die Bestreitungsgründe des Klägers als unberechtigt.

### **E. 3.4**

Der Kläger ist zudem der Ansicht, dass selbst wenn die Vorinstanz die Berechnungen ohne jeden Zweifel hätte nachvollziehen können müssen, jedenfalls die in der Klage ausführlich aufgeführten Positionen hätten zugesprochen werden müssen. Hierbei handle es sich um Fr. 10'000.– an Pachtzinsen für die Monate August 2018 bis Dezember 2019, Fr. 169.90 für SEVO-Gebühren bezüglich Abwasser der Gemeinde M. \_\_\_\_\_ und Fr. 20'000.– an Pachtzinsen für die zehn Monate von Januar 2019 bis Oktober 2019. Sodann seien auch die klägerischen Vorauszahlungen für die Gebäudeversicherung 2018 von Fr. 280.40, für den Rest

- 17 - des Wassers/Abwassers 2017 von Fr. 84.70 sowie für den Abfall 2018 von Fr. 198.90 ausgewiesen. Der Kläger verweist bezüglich dieser drei letzteren Beiträge auf eine der zwei eingereichten Abrechnungen. Nur schon diese (sechs) Beiträge, so der Kläger weiter, würden ein Totalbetrag von Fr. 30'733.90 ergeben, welcher mit dem Vorbringen des Beklagten, wonach er keine Zahlungen geleistet habe, mindestens zuzusprechen gewesen wäre (act. 22 III. Rz 3c). Vor Vorinstanz führte der Kläger in seiner Klageschrift aus, er habe jährlich eine Abrechnung über die offenen Pachtzinsen und die von ihm vorerst überwiesenen Zahlungen für Betriebskosten sowie auch die eingegangenen Zahlungen seitens des Pächters oder direkt seiner Untermieter bzw. Solidarschuldner erstellt. Per

### **E. 3.5**

Bei diesem Ergebnis ist die Berufung bezüglich des geltend gemachten Betrages von Fr. 38'928.– im Umfang von Fr. 20'000.– (zzgl. Zinsen) gutzuheissen und der vorinstanzliche

Entscheid insoweit aufzuheben. Im Restbetrag von Fr. 18'928.– ist die Berufung jedoch abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid zu bestätigen. Da die Vorinstanz wesentliche rechtliche Fragen (wie z.B. Passivlegitimation des Beklagten, Mangelhaftigkeit des Wohnobjektes bzw. Anspruch auf Pacht- bzw. Mietzinsreduktion) bis anhin noch nicht behandelte, ist die Sache bezüglich des gutzuheissenden Teils der Berufung im Sinne von Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung in der Sache an diese zurückzuweisen, zumal den Parteien ansonsten auch eine Instanz verloren ginge und die Rückweisung dem Primäranspruch des Klägers entspricht. 4.

- 20 -

#### **E. 4**

Mit Eingabe vom 23. Februar 2021 erhob der Kläger Berufung gegen den vorinstanzlichen Entscheid mit den eingangs aufgeführten Berufungsanträgen (act. 22). Nachdem der mit Verfügung vom 25. Februar 2021 verlangte Kostenvorschuss innert Frist eingegangen war (act. 25–27), wurde dem Beklagten mit Verfügung vom 12. März 2021 Frist zur Beantwortung der Berufung angesetzt (act. 28). Mit Eingabe vom 17. April 2021 stellte der Beklagte ein Fristerstreckungsgesuch bezüglich der bis am 4. Mai 2020 laufenden Frist (act. 29–31), welches mit Verfügung vom 20. April 2021 abgewiesen wurde (act. 32). Eine eigentliche Berufungsantwort ging in der Folge nicht ein. Allerdings enthält auch das erwähnte zweiseitige Fristerstreckungsgesuch bereits einige wenige Ausführungen zum Verfahrensgegenstand, welche ohne Weiteres im Sinne einer Berufungsantwort zu behandeln sind. Ebenfalls erhob der Beklagte sinngemäss Anschlussberufung (Art. 313 ZPO).

- 7 -

#### **E. 4.1**

Bezüglich des geltend gemachten Schadenersatzes von Fr. 6'000.– wies die Vorinstanz die Klage ab. Die Vorinstanz führte dazu im Wesentlichen aus, der Pachtvertrag vom 2. Oktober 2015 sehe in dessen § 11 Abs. 5 zwar vor, dass der Verpächter bei nicht rechtzeitiger Räumung (auch von Teilen) der Pachtsache durch den Pächter Schadenersatz in Höhe von 1/12 der Jahrespacht pro angefangenem Kalendermonat vom Pächter verlangen könne. Spätestens per Ende Oktober 2019 sei der Pachtvertrag vom 2. Oktober 2015 beendet gewesen. Folglich sei für die Monate November 2019, Dezember 2019 und Januar 2020 von einem vertragslosen Zustand auszugehen, womit § 11 Abs. 5 des Pachtvertrages grundsätzlich anwendbar wäre. Eine solche Pauschalisierung der Entschädigung im Sinne des Abstellens auf den vereinbarten Zins sei gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 131 III 257 E. 2) aber nur dann möglich, wenn der Kläger nachweise, dass die nachvertragliche Nutzung durch den Beklagten wertmässig jener während der Vertragsdauer entsprochen habe. Diesbezüglich mangle es jedoch bereits an Behauptungen seitens des Klägers, der sich einzig auf § 11 Abs. 5 des Pachtvertrages und darauf berufe, dass das Pachtobjekt nicht abgegeben worden sei. Damit fehle es an einem unerlässlichen Element des Klagefundaments, weshalb das Begehren des Klägers, es sei der Beklagte zu verpflichten, ihm Fr. 6'000.– zu bezahlen, ebenfalls abzuweisen sei (act. 21 E. C. 5.3.).

#### **E. 4.2**

Der Kläger rügt diesbezüglich unter anderem, die Vorinstanz habe nicht darauf hingewiesen, den Schadenersatzanspruch auf diese Art und Weise zu prüfen, womit er dazu auch keine Stellung nehmen können und deshalb seines rechtlichen Gehörs beraubt worden sei (act. 22 III. Rz 4c/bb). Die Vorinstanz würde auch lediglich vermuten, dass die nachvertragliche Nutzung durch den Beklagten wertmässig nicht jener während der Vertragsdauer entspreche. Es sei jedoch erstellt, dass das Pachtobjekt zur privaten gärtnerischen Nutzung sowie auch zur Untervermietung der Wohnräume an bis zu maximal fünf Personen überlassen worden sei. Eine solche Nutzung sei nach dem Ablauf des Pachtvertrages weiterhin möglich gewesen und dürfte der wahre Grund dafür sein, weshalb der Beklagte die Pachtsache immer noch nicht an den Kläger zurückgegeben habe (act. 22

- 21 - III. Rz 4c/bb). Im vorliegenden Fall sei, anders als im zitierten Bundesgerichtsentscheid, die Pachtsache insgesamt nicht an den Kläger zurückgegeben worden, die nachvertragliche Nutzung unverändert geblieben (auch in wertmässiger Hinsicht) und es würde keine Gewerbepacht mit Kundenstamm, Know-How, Goodwill, etc., sondern eine Pacht zur privaten Nutzung vorliegen. Es bestehe damit keine andere Sach- und Rechtslage als in den mietrechtlichen Fällen, wo das Bundesgericht für die nachvertragliche Nutzung einen Entschädigungsanspruch in Höhe des Mietzinses anerkannt habe (act. 22 III. Rz 4c/cc).

#### **E. 4.3**

Aus der Behauptung, dass der Beklagte weder die Pachtsache noch die Schlüssel zurückgegeben habe (act. 1 III. Rz 2; act. 11 II. Rz 1), darf in einem ersten Schritt ohne Weiteres die Folgerung gezogen werden, dass deshalb eine wertmässig unveränderte Nutzung des Grundstückes bzw. des sich darauf befindlichen Wohnhauses auch weiterhin möglich war (sogenannte abstrakte Behauptungslast). Weitere Konkretisierungen bzw. eine genaue Umschreibung der nachvertraglichen Nutzung wären nur dann erforderlich gewesen, wenn der Beklagte die Möglichkeit der wertmässig unveränderten Nutzung bestritten hätte. Da er dies aber in keiner Art und Weise tat (siehe act. 8, act. 13 und Prot. VI), kam der Kläger seiner Behauptungslast bezüglich der unveränderten nachvertraglichen Nutzung mit der vorerwähnten Behauptung in genügender Art und Weise nach. Anders als von der Vorinstanz ausgeführt, kann deshalb auch nicht von einem Fehlen eines unerlässlichen Elements des Klagefundaments die Rede sein. Bei diesem Ergebnis ist die Berufung im vorliegenden Punkt gutzuheissen und der vorinstanzliche Entscheid bezüglich der Abweisung der geltend gemachten Fr. 6'000.– aufzuheben.

#### **E. 4.4**

In der vorliegenden Konstellation stellt sich nun die Frage, ob von Seiten des Beklagten ein nachvertragliches Vorenthalten der Pacht- bzw. Mietsache im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung vorlag (BGE 131 III 257 E. 2; BGE 119 II 437 E. 3b/bb = Pra 83 [1994] Nr. 226). Ein solches Vorenthalten stellt sowohl im Pacht- als auch im Mietrecht die Grundvoraussetzung für eine Pauschalisierung der Entschädigung wegen nachvertraglicher Nutzung dar. Da die Vorinstanz diese zentrale Frage bis anhin noch nicht behandelte, ist die Sache bezüglich der

- 22 - Schadenersatzfrage im Sinne von Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung in der Sache an diese zurückzuweisen, zumal den Parteien ansonsten eine Instanz verloren ginge und die Rückweisung dem Primäranspruch

des Klägers entspricht. 5. Auf die Rüge des Klägers, die Vorinstanz habe die zentrale Frage eines gültigen Vertrages zwischen den Parteien nicht entschieden und dadurch eine Rechtsverweigerung begangen (act. 22 III. Rz 5a ff.), ist unter diesen Umständen nicht weiter einzugehen.

#### **E. 5**

Nachdem die Vorinstanz zu Fragen der Kammer im Zusammenhang mit der Unterzeichnung ihres Urteils Stellung genommen hatte (act. 34, dazu ausführlich nachfolgend unter E. III. 1.), wurde das entsprechende Schreiben den Parteien zur Kenntnisnahme zugestellt (act. 35/1–2). Innert zehntägiger bundesgerichtlicher Wartefrist gingen dazu keine Eingaben der Parteien ein (BGer 5D\_81/2015 vom 4. April 2016, E. 2).

#### **E. 6**

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 hinsichtlich der Berufung bezüglich des abgewiesenen Teils ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG und bezüglich des gutgeheissenen Teils ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG. Hinsichtlich der Anschlussberufung liegt ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG vor. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt hinsichtlich der Berufung Fr. 44'928.– und bezüglich der Anschlussberufung Fr. 10'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: i.V. Der Gerichtsschreiber: lic. iur. M. Stammbach lic. iur. M. Häfeli versandt am:

- 26 -

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