

ZH_OBERGERICHT NG210012 vom 30. November 2021

ZH Obergericht, 2021-11-30, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG210012

FR: ZH_OBERGERICHT NG210012 du 30 novembre 2021

IT: ZH_OBERGERICHT NG210012 del 30 novembre 2021

Erwägungen

E. 1

Der Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) mietet seit 1998 Wohnung(en) in der Liegenschaft "im C._____ [Strasse] ..." in D._____ von seiner Mutter E._____ (nachfolgend: Vermieterin), welche seit dem 24. Dezember 2016 unter gesetzlicher Beistandschaft steht. Beistand der Vermieterin ist der Be- klagte und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte). Mit amtlichem Formular vom 7. August 2020 wurde dem Berufungskläger das Mietverhältnis per 31. März 2021 "infolge Mietzinsrückständen (seit August 2017 bis heute)" gekün- digt. Die Kündigung wurde vom Berufungsbeklagten unterzeichnet. Der Beru- fungskläger hält die Kündigung für nichtig, da daraus nicht erkennbar sei, dass sie im Namen der Vermieterin ausgesprochen worden sei bzw. der Berufungsbeklag- te als deren Vertreter gehandelt habe (vgl. act. 4/1; act. 4/2; act. 11 S. 2; act. 17 S. 4 f., E. 3.1.1).

E. 1.1

Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

E. 1.2

Die Entscheidgebühr berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebühren- verordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zi- vilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Ausgehend von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 39'000.– erscheint eine Entscheidgebühr von Fr. 3'000.– angemessen. Diese ist dem mit seiner Berufung unterliegenden Beru- fungskläger aufzuerlegen und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.– zu verrechnen (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO).

E. 1.3

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Berufungskläger nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

- 10 - Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichtes des Mietge- richtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 25. Mai 2021 wird bestätigt. 2. Die Anträge des Berufungsbeklagten auf Sistierung und eventualiter auf Ab- schreibung des Verfahrens werden abgewiesen.

E. 2

Unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Bülach vom 16. November 2020 (act. 2) gelangte der Berufungsklä- ger am 11. Januar 2021 an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Bülach (nachfol- gend Vorinstanz) und stellte das

vorgenannte Rechtsbegehren auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung (act. 1). Nach Durchführung der Hauptverhandlung am 16. April 2021 wies die Vorinstanz die Klage des Berufungsklägers mit Urteil vom 25. Mai 2021 ab (act. 17 [= act. 14 = act. 19]).

E. 3

Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühren wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.

E. 3.1

Der Berufungskläger beschränkt sich in seiner Berufungsschrift zunächst darauf, die bereits vor Vorinstanz gemachten Ausführungen im Wortlaut zu wiederholen (act. 18 S. 2-9; act. 11 S. 2-9). Da insoweit eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid fehlt und der Berufungskläger insbesondere nicht aufzeigt, weshalb der Vorinstanz eine falsche Rechtsanwendung oder eine fal-

- 6 - sche Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre, ist auf diesen Teil der Berufung des Berufungsklägers nicht einzugehen.

E. 3.2

Konkret hält der Berufungskläger den Ausführungen der Vorinstanz sodann entgegen, die Vorinstanz verkenne, dass er als Mieter, welcher mit einer Kündigung auf amtlichem Formular bedient worden sei, welche das von ihm bewohnte Mietobjekt betroffen habe, sehr wohl ein Interesse an der Feststellung der Nichtigkeit dieser Kündigung habe. Wenn ein Nichtberechtigter ein Mietobjekt künde, so müsse sich der Mieter dagegen wehren und die fehlende Berechtigung (Aktivlegitimation) des Kündigenden gerichtlich feststellen lassen können, indem er die Nichtigkeit der Kündigung feststellen lasse. Andernfalls sähe sich der Mieter gezwungen, selbst bei Kündigungen von Nichtberechtigten – wie vorliegend – vorsorglich den Vermieter ins Recht zu fassen und gegen diesen eine Anfechtungsklage einzureichen, obschon der Vermieter ihm vorliegend gar nicht gekündigt habe. Auch sei auszuschliessen, dass die eigentliche Vermieterin, seine Mutter, das Mietverhältnis kündigen wollen, womit die Nichtigkeit der Kündigung des Berufungsbeklagten offensichtlich sei (act. 18 S. 9). Der von der Vorinstanz angeführte Entscheid (BGer 4A_1/2014 vom 26. März 2014) bejahe denn auch das Interesse der neuen, mit einer Nutznießung belasteten Eigentümer, die fehlende Passivlegitimation feststellen zu lassen, nachdem diese – statt des Nutznießungsberechtigten und demzufolge Vermieter – ins Recht gefasst worden seien. Umgekehrt müsse auch für den Mieter gelten, wenn sich dieser mit einer Kündigung eines Unberechtigten konfrontiert sehe; auch ihm sei ein entsprechendes Feststellungsinteresse zu attestieren, zumal die Schlichtungsbehörde die Gültigkeit bejaht habe, währenddem die Vorinstanz diese Frage offengelassen habe. Offengelassen worden sei in dem von der Vorinstanz angeführten Entscheid, ob die Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung unter Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO falle oder nicht. Hierzu werde weiterverwiesen auf den Entscheid BGE 139 III 457 E. 5.2 und 5.3, wo die vom Vermieter nach einem Urteilsvorschlag angehobene Klage als ein Fall von "Kündigungsschutz" gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO bejaht worden sei, indes die Frage offengelassen worden sei, ob es sich um einen Fall von "Kündigungsschutz" handle, wenn nur die

- 7 - Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung verlangt werde. Wenn wie hier der Mieter von einem Unberechtigten eine Kündigung erhalte, müsse er sich gegen diese Kündigung

mittels Anfechtungsklage zur Wehr setzen können. Nur so werde sein Rechtsschutz, sein Kündigungsschutz, gewahrt. Andernfalls würde er riskieren, dass, sollte die Kündigung wider Erwarten gültig sein, ihm direkt ein Ausweisungsverfahren drohe. Wenn ein Nichtberechtigter eine Kündigung ausspreche, also ein ihm nicht zustehendes Gestaltungsrecht ausübe, so wäre es sodann rechtsmissbräuchlich, wenn er sich auf die fehlende Sachlegitimation berufen könne, habe er doch den Anschein der Berechtigung durch sein Handeln und Wirken selbst verursacht. Indem der Berufungsbeklagte in eigenem Namen ohne Hinweis auf das Vertretungsverhältnis gekündigt habe, habe er eine nichtige Kündigung ausgesprochen (act. 18 S. 10).

4.1 Vorliegend ist unbestritten, dass nicht der Berufungsbeklagte, sondern die Mutter des Berufungsklägers Eigentümerin und auch Vermieterin der vom Berufungskläger gemieteten Wohnung(en) ist. Unbestritten ist weiter, dass der Berufungsbeklagte der Beistand der Mutter und Vermieterin und damit deren gesetzlicher Vertreter ist und dies dem Berufungskläger bekannt ist. Die vorliegend vom Berufungskläger aufgeworfene Frage ist, ob der Berufungsbeklagte zur Kündigung bevollmächtigt war. Wenn der Berufungskläger behauptet, dass gegenüber dem gesetzlichen Vertreter der Vermieterin ein Feststellungsinteresse hinsichtlich der Gültigkeit der Kündigung bestehe, verwechselt er jedoch die Frage der Passivlegitimation mit derjenigen des Umfangs der Bevollmächtigung.

4.2 Passiv legitimiert ist der materiell Verpflichtete, gegen den sich ein Anspruch richtet. Das Gegenstück ist die Aktivlegitimation. Wird die Passivlegitimation bejaht, so bedeutet dies, dass der Klagende seinen Anspruch dem Beklagten gegenüber geltend machen kann. Fehlt sie hingegen, führt dies zur Abweisung der Klage.

4.3 Vorliegend verlangt der Berufungskläger (erweiterten) Kündigungsschutz und damit den Fortbestand seines Mietvertrags, wie er selbst anerkennt (vgl. dazu auch BGE 142 III 402 = Pra 2017 Nr. 71 E. 2.5.4). Für den Fortbestand des Vertrags haftet die Vermieterin, denn sie muss den Vertrag weiterhin erfüllen und den

- 8 - Berufungskläger als Mieter bzw. Vertragspartei akzeptieren. Als gesetzlicher Vertreter der Vermieterin haftet der Berufungsbeklagte hingegen nicht für die Erfüllung des Vertrags, da er gerade nicht Vertragspartei wurde, sondern nur zur Verwaltung des Vermögens einer anderen Person bevollmächtigt ist und in deren Namen handelt. Passivlegitimiert in Kündigungsschutzverfahren ist damit die Vermieterin. Dies gilt auch für die Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung, da diese genauso wie der Kündigungsschutz im engeren Sinne das Vertragsverhältnis zwischen Mieter und Vermieterin betrifft.

4.4 Der Kläger hätte also vorliegend die Vermieterin und nicht deren Vertretung ins Recht fassen müssen, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat. Sollte es im Übrigen zutreffen, dass, wie der Berufungskläger ohne Angaben von Beweisen geltend macht, die Kündigung nicht dem Willen der Vermieterin entspräche, hätte diese, sofern handlungsfähig, die Klage anerkennen können.

4.5 Es handelt sich entgegen der Ansicht des Klägers vorliegend nicht um einen Fall, in welchem aufgrund des Rechtsmissbrauchsverbots dem Berufungsbeklagten die Berufung auf fehlende Passivlegitimation verwehrt wäre, zumal dem Berufungskläger das Vertretungsverhältnis bekannt war (vgl. BGE 123 III 220 E. 4d). Aus demselben Grund ist auch nicht von einer versehentlichen, rein formellen Parteibezeichnung auszugehen, welche möglicherweise gestützt auf Art. 132 Abs. 1 ZPO zu korrigieren wäre (Cour d'appel civile du canton de Vaud vom 19. August 2013, in: Journal des Tribunaux III 1/14 S. 23 ff.).

4.6 Da die Vermieterin nicht ins Recht gefasst wurde und die Klage daher mangels Passivlegitimation abzuweisen ist, hat das Ableben von E. _____ keinen Einfluss auf das

vorliegende Verfahren. Eine Sistierung des Verfahrens bis zum Feststehen der Erbfolge oder eine Abschreibung infolge Gegenstandslosigkeit ist damit nicht erforderlich. Die entsprechenden Anträge des Berufungsbeklagten sind daher abzuweisen (vgl. act. 24). 4.7 Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz hinsichtlich der fehlenden Passivlegitimation des Berufungsklägers weder den Sachverhalt unrichtig festgestellt noch das Recht unrichtig angewandt. Die Berufung ist vollumfänglich abzuweisen und

- 9 - das Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach (Geschäfts-Nr. MJ210001) vom 25. Mai 2021 zu bestätigen. III. Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 4

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem vom Berufungskläger geleisteten Vorschuss von Fr. 3'000.– verrechnet.

E. 5

Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.

E. 6

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungskläger unter Beilage eines Doppels von act. 24, und act. 25, an den Berufungsbeklagten unter Beilage von Doppeln der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis (act. 18) und Beilage (act. 20), sowie an das Einzelgericht des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach, je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 7

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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt mehr als Fr. 10'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 11 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. E. Lichti Aschwanden MLaw. S. Ursprung versandt am:

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