

ZH_OBERGERICHT PD210014 vom 7. Februar 2022

ZH Obergericht, 2022-02-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PD210014

FR: ZH_OBERGERICHT PD210014 du 7 février 2022

IT: ZH_OBERGERICHT PD210014 del 7 febbraio 2022

Erwägungen

E. 1

Die Klägerin mietete mit Mietvertrag vom 26. Dezember 2019 an der D. _____-strasse ..., ... Zürich, einen Lagerraum von der Beklagten (act. 5/13/2), nachdem sie bereits 2013 einen kleineren Lern- und Lagerraum von ihr gemietet hatte.

E. 1.1

Wird die unentgeltliche Rechtspflege ganz oder teilweise abgelehnt, so kann der Entscheid mit Beschwerde angefochten werden (Art. 121 ZPO). Mit ihr können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

E. 1.2

Die Beschwerde wurde innert Frist bei der Rechtsmittelinstanz erhoben (vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 2 i.V.m. act. 5/20). Sie ist begründet und mit einem Antrag versehen (vgl. act. 2 S. 5). Dem Eintreten steht insoweit nichts entgegen. Auf den Nachtrag der Klägerin vom 26. August 2021 ist hingegen nicht einzugehen, da darin neue Tatsachenbehauptungen (inkl. neue Beweismittel) rund um den gleichdatierten Mailverkehr geltend gemacht werden (act. 7 und act. 8/3-8; vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Die Frage, ob dieser Nachtrag überhaupt innerhalb der Rechtsmittelfrist erfolgt ist, kann damit offen bleiben (vgl. Rechtsmittelbelehrung act. 3).

E. 2

Es sei festzustellen, dass der Mietvertrag vom 26. Dezember 2019 unter falschen Voraussetzungen und unter falschen mündlichen und schriftlichen Angaben gegenüber der klagenden Partei, nicht rechtens ist.

E. 2.1

Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Die Vorinstanz bejahte die Mittellosigkeit der Klägerin und erachtete die Klage

betreffend die Rückforderung der E'._____ -Kosten der

- 5 - Jahre 2015/16 – 2018/19 im Zusammenhang mit dem kleineren Lagerraum als nicht aussichtslos (act. 3 E. 4.3 S. 4 und E. 4.4.3 S. 9 ff.). Somit ist nachfolgend einzig die von der Vorinstanz bejahte Aussichtslosigkeit der Klage betreffend Feststellung der Unwirksamkeit des Mietvertrags über den grösseren Lagerraum und die Rückforderung der Mietzinse Februar bis August 2020 zu prüfen.

E. 2.2

Die rechtlichen Erwägungen der Vorinstanz zur Beurteilung der unentgeltlichen Rechtspflege und insbesondere der Aussichtslosigkeit sind korrekt (act. 3 S. 3 ff.). Um Wiederholungen zu vermeiden, kann vollumfänglich darauf verwiesen werden. 3. Die Vorinstanz führte zur Aussichtslosigkeit zusammengefasst aus, die Erfolgchancen für die Feststellungs- und die Rückforderungsklage würden deutlich unter 5 % liegen, und die Klagen seien daher aussichtslos (act. 3 S. 9). 3.1.1. Die Vorinstanz erwog, man könne der Auffassung der Klägerin folgen, dass es nicht im Belieben der Beklagten gestanden sei, die Dachfenster beim grösseren der gemieteten Lagerräume auf den Mietbeginn zu reparieren oder nicht. Es stelle einen Mangel dar, dass die Fenster im fraglichen Lagerraum verschraubt gewesen seien und sich nicht öffnen lassen – und zwar unabhängig davon, ob die Beklagte der Klägerin die Reparatur bei der Besichtigung bzw. Vertragsschluss explizit zugesichert habe oder nicht (act. 3 S. 6 f.). Allerdings – so die Vorinstanz in ihrem Entscheid weiter – sei für eine reine Lagernutzung nicht von entscheidender Bedeutung, ob sich die Dachfenster öffnen lassen könnten. Die Verwendung des Mietobjekts als Archiv bedinge keineswegs einen ständigen Aufenthalt von Personen im Raum. Die zu lagernden Sachen seien auch bei Temperaturen um 50° C keiner Gefahr ausgesetzt gewesen. Der Mangel habe vor dem Hintergrund des vereinbarten Gebrauchs der Sache daher anders als bei einer Wohnung oder einem Büro eine untergeordnete Unzulänglichkeit betroffen, die der Klägerin weder einen Vertragsrücktritt im Sinne von Art. 258 Abs. 1 OR noch eine fristlose Kündigung gemäss Art. 259b lit. a OR ermöglicht habe. Es könne ferner ausgeschlossen werden, dass die allenfalls in

- 6 - Frage kommende Mietzinsminderung mehr als 10 % des Nettomietzinses – und zwar nur während der Sommermonate – betragen könnte (act. 3 S. 7 f.). 3.1.2. Weiter erwog die Vorinstanz, die Klägerin habe denn auch die Sache übernommen und in den ersten Monaten den Mietzins bezahlt, einen Teil des Depots geleistet und bezüglich der Fenster nach ihren Angaben zunächst auch auf der korrekten Erfüllung des Vertrags bestanden. Damit habe sie zugleich den Vertrag in Kenntnis des von ihr geltend gemachten Mangels genehmigt, so dass auch eine Berufung auf Willensmängel ausscheide. Dass die Klägerin ihren Entscheid bereut habe, habe andere Gründe gehabt. Im Schreiben vom 27. Juli 2020 habe sie von Kunden- und Einnahmenverlusten, von Verunsicherungen sowie Kosteneindämmungen gesprochen, weswegen man den Lagerraum kündige. Da es nach dem Kontakt mit der Verwaltung der Beklagten im Februar 2020 – in welchem die Fenster thematisiert worden seien – und dem Kündigungsschreiben von Ende Juli 2020 keine Kontakte betreffend die Fenster gegeben habe, seien diese offensichtlich nicht der Auslöser für die Kündigung gewesen. Dies lege es nahe, dass es nach dem Kontakt vom Februar 2020 gar zu einer vorbehaltlosen Genehmigung des Zustands der Mietsache gekommen sei (act. 3 S. 8). 3.1.3. Schliesslich erwog die Vorinstanz, die Klägerin werfe der Beklagten auch vor, ihre Bemühungen um die Suche nach Ersatzmieter torpediert zu haben. Die Klägerin habe dazu Unterlagen eingereicht, gemäss welchen sie tatsächlich Ersatzmieter gesucht habe. In

unsubstantiiertes Weise habe die Klägerin der Verwaltung auch vorgeworfen, nicht näher bezeichnete Ersatzmieter vergrault zu haben (act. 3 S. 8). Aus der Darstellung der Klägerin in der Klage und den zitierten Beilagen gehe jedoch nicht hervor, dass ein Ersatzmieter bereit gewesen wäre, die Sache zu den bisherigen Bedingungen zu übernehmen. Dass das Factsheet zum Mietobjekt die Raumhöhe gemäss Plan angegeben und die herabgehängte Decke nicht erwähnt habe, ändere nichts daran, dass eine Übernahme zu den gleichen Bedingungen auch die herabgehängte Decke mitumfasst hätte. Dass die Liegenschaftsverwaltung auf das Ansinnen des Mietinteressenten F._____ nicht eingegangen sei, stehe im Einklang mit dem Gesetz, und zwar unabhängig vom

- 7 - Zustand der Fenster, welcher nicht der einzige Grund für F._____s Entscheidung gewesen sei, sich anderweitig nach Räumen umzusehen (act. 3 S. 9). 3.2.1. Gegen die vorinstanzlichen Erwägungen bringt die Klägerin in ihrer Beschwerde sinngemäss vor, es liege keine Lagernutzung vor. Beim fraglichen Raum handle es sich um ein Archiv, in dem man im Schnitt drei bis vier Stunden oder einen ganzen Tag verbringe. Ein Archiv habe nichts mit einem normalen Lager zu tun. Selbst wenn man nur kurze Zeit vor Ort sei, sei es bei diesen Temperaturen aus gesundheitlichen Gründen wichtig, lüften zu können (act. 2 S. 2 f.). 3.2.2. Im Zusammenhang mit einem Willensmangel macht sie geltend, die Beklagte habe bei der Übergabe des Lagers zugesichert, dass die Fenster repariert würden, damit man lüften könne. Sie (die Klägerin) habe der Beklagten bei der Übergabe des Lagers nochmals klar gemacht, dass der Raum regelmässig gelüftet werden müsse, ansonsten sie umgehend vom Vertrag zurücktrete. Zudem habe die Klägerin zum Zeitpunkt der Kündigung im Juli 2020 nichts von der Sachlage gewusst, dass die Beklagte potentielle Nachmieter vergraulen werde, und sie habe auch nicht gewusst, dass die Verwaltung bereits im Oktober 2019 entschieden habe, die Fenster nicht zu ersetzen. Entsprechend sei sie getäuscht worden (act. 2 S. 2). Die Klage habe nichts mit dem Sachverhalt des enormen Verlustes zu tun, sondern mit der Sachlage, dass sie nach Strich und Faden angelogen worden sei (act. 2 S. 2). 3.2.3. Die Klägerin bringt schliesslich vor, dass der Mietinteressent F._____ die Verwaltung der Beklagten als nicht seriös empfunden habe. Von einem Factsheet habe die Vertreterin der Verwaltung nichts gewusst, und sie sei auch nicht bereit gewesen, den Raum wie ausgeschrieben zu vermieten. Entgegen der vorinstanzlichen Ansicht sei das Desinteresse der Verwaltung ausschlaggebend gewesen, dass sich Herr F._____ nicht für das Lager beworben habe. Hätte sich die Verwaltung irgendwie bewegt und interessiert gezeigt, hätte er eine Lösung mit ihr gefunden. Die vom Gericht aufgezählten Gründe seien nebensächlich (act. 2 S. 3 f.). Damit sei klar, die Verwaltung habe auch die früheren Interessenten vergrault. Die Beklagte hätte bereits zwei Nachmieter für den 1. August und weitere für den

- 8 - 1. September und 1. Oktober 2020 gehabt. Diese seien jedoch nicht bereit, auszusagen, weil sie nicht involviert werden wollten (act. 2 S. 3). 3.3.1. Wie dargelegt kommt die Vorinstanz zum Schluss, ein Mangel könne zwar angenommen werden, dieser weise aber nicht die Erheblichkeit auf, die zu einem Vertragsrücktritt nach Art. 258 Abs. 1 OR oder einer fristlosen Kündigung gemäss Art. 259b lit. a OR berechtige (sog. schwerer Mangel). Die Klägerin selbst brachte im vorinstanzlichen Verfahren vor, dem Beklagten bereits im Vorfeld des Vertragsschlusses mitgeteilt zu haben, dass für sie die Möglichkeit des Lüftens eine Grundvoraussetzung sei, den Mietvertrag überhaupt abzuschliessen und sie habe dies auch bei der Übergabe noch einmal festgehalten (act. 5/1 S. 3f.). 3.3.2. Selbst wenn die vorstehenden Ansprüche auf Vertragsauflösung (Vertragsrücktritt gemäss Art.

258 Abs. 1 OR resp. eine fristlose Kündigung gemäss Art. 259b lit. a OR) verneint werden, ist zu prüfen, ob der Mietvertrag aufgrund eines Willensmangels aufgelöst werden konnte. In dieser Hinsicht verneint die Vorinstanz die Berufung auf einen solchen aufgrund der Genehmigung des Vertragsges. Sie sieht den wahren und einzigen Grund, dass die Klägerin den Mietvertrag auflöste, zusammengefasst in der finanziellen Lage der Klägerin. Indem die Klägerin dies bestreitet und erklärt, die Klage habe nichts mit diesem Umstand zu tun, sondern damit, dass sie angelogen worden sei, beanstandet sie sinngemäss die Erwägungen der Vorinstanz im Zusammenhang mit dem Willensmangel und der Vertragsgenehmigung. Die Klägerin macht zwar geltend, getäuscht worden zu sein, womit eine Rückabwicklung des Mietvertrags gestützt auf Art. 28 OR im Raum steht. Allerdings wäre in rechtlicher Hinsicht auch zu prüfen, ob ein Grundlagenerrrtum i.S.v. Art. 24 Abs. 1 Ziff. 4 OR vorlag: Die Klägerin hat im vorinstanzlichen Verfahren (zumindest) behauptet, der Beklagten im Vorfeld der Vertragsunterzeichnung gesagt zu haben, der Lagerraum würde nur gemietet, wenn dieser regelmässig gelüftet werden könne, und sie sei vom Mietvertrag zurückgetreten, nachdem die Beklagte – entgegen ihrer anderslautenden Zusicherung – ihr mitgeteilt habe, die Fenster würden verschraubt (act. 5/1 S. 3 unten i.V.m. act. 5/3/4, und act. 5/1 S. 5 oben i.V.m. act. 5/3/29; vgl. auch act. 2 S. 2). Entgegen der vorinstanzlichen

- 9 - Feststellung ergibt sich aus den Akten nicht, dass die Klägerin zunächst auf die korrekte Erfüllung des Vertrags bestanden habe (vgl. auch act. 3 S. 7 i.V.m. act. 5/3/29, wonach die Klägerin gegen das Vorgehen der Beklagten "protestiert" habe); vielmehr behauptete die Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren, der Beklagten am 19. Februar 2020 – und damit nur wenige Tage, nachdem ihr mitgeteilt worden war, der Mangel werde nicht behoben – den Vertragsrücktritt erklärt zu haben (act. 5/1 S. 4 i.V.m. act. 5/3/29). Mit dieser Behauptung setzt sich die Vorinstanz im Zusammenhang mit einem Willensmangel nicht auseinander. Entsprechend kann auch nicht ohne Weiteres angenommen werden, die Klägerin habe den Vertrag resp. den Mangel nach dem Austausch vom Februar 2020 vorbehaltlos genehmigt. Auch aus den übrigen Behauptungen der Klägerin lässt sich eine Genehmigung des Vertrages nicht ableiten. Da die Beklagte im erstinstanzlichen Verfahren noch keinerlei Ausführungen gemacht hat, ist im Rahmen des im Hauptverfahren geltenden Verhandlungsgrundsatzes die Genehmigung des Vertrages weder behauptet noch bewiesen. Beim aktuellen Stand des Verfahrens liegen somit keine Tatsachenbehauptungen vor, die auf eine Genehmigung schliessen liessen. Die Klägerin ist für ihre Behauptungen beweispflichtig, dass sie das Öffnen der Fenster als notwendige Grundlage des Vertrages betrachtet habe und sie deshalb vom Vertrag zurückgetreten sei. Bislang wurden keine Beweise dazu offeriert (wie die Vorinstanz korrekt festhielt, stellen die nicht unterzeichneten Gesprächsnotizen blosse Parteibehauptungen dar, vgl. act. 3 S. 7 für act. 5/3/2 und 5/3/4, was auch für act. 5/3/29 gilt). Im jetzigen Zeitpunkt, in welchem sich die Gegenseite im Verfahren noch nicht geäussert hat und weitere Beweismittel beantragt werden können, ist schwer abschätzbar, ob die Klägerin ihre Vorbringen in Bezug auf die Grundlagen des Vertragsschlusses beweisen kann. Aufgrund ihrer Behauptungen und der Aktenlage erscheint es jedoch nicht geradezu ausgeschlossen, dass ihr dieser Beweis gelingen kann. Belegt ist immerhin, dass die Behebung des Mangels am 31. Januar 2020 thematisiert und in Aussicht gestellt wurde (vgl. act. 5/3/10). Wie die Vorinstanz korrekt festhielt, spricht dies und die E-Mail der Verwaltung der Beklagten vom 13. Februar 2020 dafür, dass die Reparatur der Fenster zugesichert wurde (vgl. act. 3 S. 7 mit Verweis auf act. 5/3/26).

- 10 - Dass die Fenster offenbar seit längerem nicht mehr funktionstüchtig waren (vgl. act. 5/3/32), die Beklagte aber dennoch die Instandstellung zusicherte, lässt durchaus den Schluss zu, dass der Klägerin intakte Fenster ein zentrales Anliegen waren und notwendigen Bestandteil des Vertrages bildeten. Aufgrund dieses Umstandes und der vorerwähnten Schlussfolgerung, dass beim aktuellen Verfahrensstand keine Tatsachenbehauptungen vorliegen, die auf eine Genehmigung des Vertrages durch die Klägerin schliessen lassen, ist ihre Klage nicht als aussichtslos im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO zu bezeichnen. Auf die weiteren Vorbringen der Klägerin in ihrer Beschwerde braucht damit nicht mehr eingegangen zu werden. 4. Die Beschwerde ist gutzuheissen, und der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben. Der Klägerin ist für das vorinstanzliche Verfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen. III. Für das Beschwerdeverfahren sind keine Kosten zu erheben. Die Klägerin beantragt eine Entschädigung von der Beklagten und ihrer Verwaltung (act. 2 S. 5). Die Beklagte tritt im vorliegenden Fall allerdings nicht als Gegenpartei auf – was erst recht für ihre Verwaltung gilt. Ohnehin wurde nicht geltend gemacht und ist nicht erkennbar, inwiefern ein Grund i.S.v. Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt. Entsprechend ist der Klägerin keine Parteientschädigung zuzusprechen. Da die Beklagte – wie dargelegt – im Verfahren um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege nicht unmittelbar betroffene Gegenpartei ist und ihr daher keine Kosten entstanden sind, die zu entschädigen wären, ist auch ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen. Es wird erkannt:

E. 3

Es sei festzustellen, dass die Beklagte Partei bereits im Vorfeld einer Bewerbung die Mietinteressenten vergraulte.

E. 4

Es sei festzustellen, dass die Klagende Partei am 17.07.2015 den E._____ (E'._____) Anschluss bei der Beklagten Partei kündete.

E. 5

% Verzugszinsen seit 31.07.2020 zurückzuerstatten hat: Mietkaution (TZ) CHF 2'100.00
NK Januar CHF 226.15 Mietzinse 02.-08.2020 CHF 11'006.80 NK 2016 - 2019 CHF
1'723.10 Total CHF 15'056.05

E. 6

Es sei festzustellen das EWZ und NK à Konto Zahlungen, insofern diese nicht von der EWZ zurückvergütet werden, von der Beklagten Partei zurückzuerstatten sind.

E. 7

Es sei festzustellen, dass die Beklagte Partei nie bereit war, die Fenster in Ordnung zu bringen und sich ständig widerspricht.

E. 8

Es sei festzustellen, dass die Beklagte Partei am 22.02.2021 zu Unrecht die Betreibungen Nrn. 1 und 2 einleitete und diese seien umgehend zu löschen.

- 3 -

E. 9

Der plötzlich aufgetauchte Interessent vom 07.12.2020 sei zu vernehmen.

E. 10

Es sei festzustellen, dass die Klagende Partei umgehend nach Kenntnisnahme, dass bereits vor dem 27.10.2019 feststand, dass die Fenster nicht mehr repariert werden, reagierte und das Geld zurückforderte, sowie per 31.08.2020 gekündigt hatte und keine Zahlungen mehr tätigte. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge der Beklagte Partei B._____ AG, ... [Adresse] und C._____ AG, ... [Adresse] im miet- rechtlichen Verfahren." Mit Beschluss vom 22. Juli 2021 stellte die Vorinstanz die Klage der Be- klagten zu und verlangte von der Klägerin einen Kostenvorschuss von CHF 3'470.– und von der Beklagten einen solchen von CHF 2'350.–. Zudem setzte sie der Klägerin Frist an, um a) die Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde einzureichen und b) zu erklären, ob sie ihre Klage nur gegen die Beklagte oder auch gegen die C._____ AG richten wolle (act. 5/7). In der Folge machte die Klä- gerin am 29. Juli 2021 eine entsprechende Eingabe und stellte ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 5/11 und 5/15). Die Beklagte bezahlte am 30. Juli 2021 innert Frist den von ihr verlangten Kostenvorschuss (act. 5/18). Mit Verfügung vom 9. August 2021 hiess die Vorinstanz das Gesuch der Klägerin um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege gut, soweit sich die Klage auf die Rückforderung der E'._____ -Kosten der Jahre 2015/16 – 2018/19 bezieht. Im Übrigen wies sie das Gesuch ab. Zudem hob die Vorinstanz Ziffer 2 des Beschlusses vom 22. Juli 2021 auf und setzte der Klägerin Frist an, um einen Kostenvorschuss von CHF 3'330.– zu leisten (act. 3 [= act. 5/19]). 3. Dagegen erhob die Klägerin mit Eingabe vom 12. August 2021 (Datum Poststempel) Beschwerde (act. 2). Mit Eingabe vom 26. August 2021 reichte die Klägerin einen Nachtrag ein (act. 7). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezo- gen (act. 5/1-22). Das Verfahren ist spruchreif, zumal kein Ausnahmefall vorliegt, welcher die Anhörung der Beklagten zur Frage der Gewährung der unentgeltli- chen Rechtspflege gebieten würde (vgl. Art. 119 Abs. 3 ZPO). Auf die Ausführun-
- 4 - gen der Klägerin ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeent- scheid relevant sind. II.

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