

ZH_OBERGERICHT PF120060 vom 19. März 2013

ZH Obergericht, 2013-03-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF120060

FR: ZH_OBERGERICHT PF120060 du 19 mars 2013

IT: ZH_OBERGERICHT PF120060 del 19 marzo 2013

Erwägungen

E. 1

Gesuchsgegner A. _____ ist der Sohn von B. _____. Diese errichtete am 20. Dezember 2005 die B. _____-Stiftung mit dem Zweck: "Unterstützung von in Not geratenen Nachkommen der B. _____, Unterstützung von weiteren in Not geratenen Personen, welche ihren Wohnsitz in D. _____ haben, soweit die öffentliche Hand keine Hilfe leistet." Die Stiftung wurde am 7. März 2006 in das Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Neben einem Geldbetrag wurde ihr die Liegenschaft C. _____strasse ... in D. _____ gewidmet. Am 24. März 2006 wurde die Stiftung als Eigentümerin des Grundstücks im Grundregister eingetragen. Gleichentags wurde zugunsten von B. _____ ein lebenslanges Nutznießungsrecht eingetragen. Am 20. März 2012 starb B. _____ im Alter von fast 96 Jahren (act. 1 S. 2; act. 5; act. 3/2–3).

E. 2

Mit Eingabe an das Bezirksgericht Dietikon vom 2. August 2012 ersuchte die Stiftung, es sei A. _____ zu befehlen, die von ihm benutzte 1-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft C. _____strasse ... (im Anbau Süd-West) innert einer Frist von maximal 15 Tagen zu räumen. Das Gesuch (dem kein Schlichtungsverfahren vorangegangen war) wurde vom Einzelgericht im summarischen Verfahren entgegengenommen (act. 4; vgl. Art. 198 ZPO). Die Hauptverhandlung fand am

E. 5

Die Gesuchstellerin wurde am 7. März 2006 in das Handelsregister des Kantons Zürich eingetragen. Gemäss Grundregisterauszug vom 2. Mai 2012 ist sie seit 24. März 2006 als Eigentümerin der Liegenschaft C. _____strasse ... im Grundregister der Gemeinde D. _____ eingetragen. Rechtsanwalt X. _____ ist im Handelsregister als Stiftungsratspräsident mit Kollektivunterschrift zu zweien registriert. Die weiteren Stiftungsratsmitglieder F. _____ und G. _____ haben ihm für das vorliegende Verfahren Vollmacht erteilt (act. 2 und 3/2–3). Soweit sich die Einwendungen des Gesuchsgegners gegen die Rechts- und Parteifähigkeit der Gesuchstellerin, die Vertretungsbefugnis ihrer Organe und das von ihr beanspruchte Eigentum richten, sind sie nicht geeignet, die durch Urkunden belegte Darstellung der Gesuchstellerin zu erschüttern.

E. 6

Der nach Darstellung des Gesuchsgegners zwischen ihm und seiner Mutter "konkludent" zustande gekommene Mietvertrag act. 21/1 sieht vor, dass das Mietverhältnis vermietetseits unkündbar sei: "Der Sohn zügelt nicht mehr". Bezüglich des Mietzinses soll Folgendes gelten:

- 7 - "a) Der Sohn zahlt keine Miete/Zins. Das wurde von der Vermieterin gestrichen. Grund: Der Sohn lebt auf der absoluten Armutsgrenze. b) Falls Mietzahlungen absolut nötig: Zahlung durch Abzug von der Stiftungs-Nothilfe gem. Stiftungszweck (...)" Die sinnngemäss aufgestellte Behauptung, dass die Mutter dem Gesuchsgegner ein lebenslängliches Gebrauchsrecht eingeräumt habe, erscheint nicht als haltlos. Sie ist mit dem vom Gesuchsgegner eingereichten Schreiben der Mutter an den Vertreter der Gesuchstellerin vom 23. Mai 2010 vereinbar, worin sie festhielt, dass sie die Rückkehr ihres Sohnes auf keinen Fall "verneinen" möchte und sogar froh wäre, wenn er nach ihrem Ableben ihre Stelle einnehmen könnte und auch die Nutzniessung erhielte. Mit den ihr im summarischen Verfahren zur Verfügung stehenden Beweismitteln vermag die Gesuchstellerin die Behauptung nicht zu widerlegen, auch wenn die Mutter des Gesuchsgegners keinen der von diesem aufgesetzten Vertragstexte unterzeichnet hat (act. 3/4-5 und act. 21/1). Das von der Gesuchstellerin eingereichte Schreiben des Treuhänders H. _____ vom 29. Februar 2012 ist nicht beweiskräftig (act. 1 S. 3, act. 3/6).

E. 7

Fraglich ist, ob der Gesuchsgegner der Gesuchstellerin die geltend gemachte Vereinbarung entgegenhalten kann, nachdem die das Eigentum der Gesuchstellerin belastende Nutzniessung von B. _____ weggefallen ist. Das Argument des Gesuchsgegners, dass keiner der Stiftungsräte dem von ihm aufgesetzten Vertragstext act. 21/1 widersprochen habe, ist nicht haltbar (Prot. I S. 6). Könnte das Gebrauchsüberlassungsverhältnis zwischen Gesuchsgegner und Mutter, obwohl diese laut act. 21/1 keinen Mietzins verlangte, als Mietvertrag qualifiziert werden (der allerdings von Gesetzes wegen notwendigerweise entgeltlich ist; vgl. BSK OR I-Weber, 5. Aufl., Art. 253 N 5 f.), vermöchte sich der Gesuchsgegner allenfalls auf Art. 261 OR zu stützen. Diese Bestimmung besagt, dass das Mietverhältnis, wenn der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags veräussert, mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber übergeht. Erlischt das Nutzniessungsrecht des Vermieters, liegt eine sinngemässe Anwendung dieser Bestimmung nahe (vgl. BGE 113 II 121 zu altArt. 259 OR; BSK ZGB II-Müller, 4. Aufl., Art. 751 N 7, Art. 758 N 4).

- 8 - Handelt es sich dagegen beim Gebrauchsüberlassungsverhältnis um eine (unentgeltliche) Gebrauchsleihe (Art. 305 ff. OR) oder wurde dem Gesuchsgegner ein obligatorisches (nicht dingliches) Wohnrecht eingeräumt (vgl. ZK OR-Higi, N 66 vor Art. 305-311), kann Art. 261 OR dem Räumungsanspruch der Gesuchstellerin kaum entgegengehalten werden. Zu beachten ist aber, dass die Gesuchstellerin mit ihrer Beschwerdeantwort geltend macht, als Alleinerbin in den Nachlass der Mutter des Gesuchsgegners eingesetzt worden zu sein (act. 41 S. 5). Als solche wäre sie Universalsukzessorin der Erblasserin, Trägerin ihrer Rechte und Pflichten. Unter diesen Umständen sind die Voraussetzungen dafür, der Gesuchstellerin im summarischen Verfahren Rechtsschutz zu gewähren (unbestrittener oder sofort beweisbarer Sachverhalt und klare Rechtslage), zu verneinen. Die Gesuchstellerin wird den Weg des ordentlichen, eventuell vereinfachten Verfahrens zu beschreiten haben (Art. 219 ff. bzw. Art. 243 ff. ZPO). IV. Auf das Gesuch der Gesuchstellerin ist somit nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Damit wird die Gesuchstellerin für beide Instanzen kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 ZPO). Die dem Gesuchsgegner zuzusprechende Umtriebsentschädigung ist für beide Instanzen zusammen auf Fr. 400.- festzusetzen. Der von ihm beanspruchte Betrag von Fr. 1'000.- ist nicht substantiiert (act. 26 S. 1). Das Gesuch

des Gesuchsgegners um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes ist, da er seine Rechtsmitteleingaben ohne anwaltliche Hilfe verfasst hat, gegenstandslos (act. 28 S. 4). Der nach Art. 74 Abs. 1 BGG für die Zulässigkeit der ordentlichen Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht erforderliche Minimalstreitwert beträgt in arbeits- und mietrechtlichen Fällen Fr. 15'000.–, in allen übrigen Fällen Fr. 30'000.– (vorbehalten bleiben die Ausnahmen gemäss Art. 74 Abs. 2 BGG). Der Gesuchs-

- 9 - gegner hat in den angeblich seiner Mutter unterbreiteten Mietverträgen einen Bruttomietzins von Fr. 500.– bzw. Fr. 650.– aufgeführt (act. 3/4–5 und act. 32/16). Auch wenn die Wohnung, wie er geltend macht, den baurechtlichen Anforderungen nicht genügen sollte (act. 31 S. 2/3), dürfte von einem Fr. 30'000.– erreichenden Streitwert auszugehen sein (die mittlere Lebenserwartung eines 68½-jährigen Mannes beträgt laut Stauffer/Schaetzle, Barwerttafeln, 5. Aufl. 2001, Tafel 42, ca. 16 Jahre). Im Weiterzugsfall wird das Bundesgericht allerdings selbständig über den Streitwert entscheiden. Es wird auch selbständig darüber entscheiden, ob die Sache allenfalls im Sinne von Art. 74 Abs. 1 BGG als mietrechtlich zu qualifizieren ist. Es wird erkannt:

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