

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF200032-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

Urteil vom 14. Mai 2020

in Sachen

1. **A.** _____,
2. ...,
3. ...,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 13. März 2020 (ER200008)

Erwägungen:

1.

1.1. Die B._____ AG ist Eigentümerin und Vermieterin der 4.5-Zimmerwohnung an der C._____ -strasse ... in D._____. Die Wohnung samt Keller- und Estrichabteil wurde mit Mietvertrag vom 28. Februar 2004 an E._____ (Hauptmieter) vermietet (act. 3/5). Am 12. Januar 2018 schloss der Hauptmieter mit A._____ einen Untermietvertrag, dem die Vermieterin zustimmte (act. 3/7-8).

1.2. Mit Einschreiben vom 14. Oktober 2019 mahnte die Vermieterin beim Hauptmieter und dessen Ehefrau ausstehende Mietzinse für die Monate April, September und Oktober 2019 im Umfang von insgesamt Fr. 2'866.25 und setzte ihnen gestützt auf Art. 257d OR eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an, unter Androhung der Kündigung im Falle der Nichtbezahlung (act. 3/10-11). Die Zahlungsaufforderung wurde dem Hauptmieter und seiner Ehegattin am 22. Oktober 2019 zugestellt (act. 3/12). Nach ungenutzt verstrichener Frist kündigte die Vermieterin das Hauptmietverhältnis am 22. November 2019 unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. Dezember 2019; die Kündigung wurde dem Hauptmieter und seiner Ehegattin am 29. November 2019 zugestellt (act. 3/13-15).

1.3. Am 17. Januar 2020 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon (Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen die Untermieterin und die beiden weiteren in der Wohnung gemeldeten Personen (act. 1). Sie stützte das Begehren auf ihr Eigentumsrecht und machte geltend, nach Beendigung des Hauptmietvertrages hätten auch die Untermieter keinen Anspruch mehr, im Mietobjekt zu verbleiben (vgl. act. 1; act. 3/10-14).

1.4. Nach Durchführung des Verfahrens hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 13. März 2020 gut und verpflichtete die Untermieter, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall

(act. 32 [= act. 25 = act. 34]). Der begründete Entscheid wurde am 24. bzw. 25. April 2020 zugestellt (act. 29/1).

1.5. Am 4. Mai 2020 erhob die Untermieterin A. _____ rechtzeitig Berufung. Sie beantragt, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben, und das Ausweisungsbegehren der Vermieterin sei abzuweisen (act. 33). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-30). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Die Vorinstanz führte im angefochtenen Entscheid aus, die Vermieterin habe gegenüber den Hauptmietern die gesetzlichen Formen und Fristen für eine Kündigung wegen Zahlungsverzug gemäss Art. 257d und Art. 266I OR eingehalten. Das Hauptverhältnis sei damit gültig per 31. Dezember 2019 aufgelöst worden. Wenn das Hauptmietverhältnis erlösche, würden auch die Untermieter ihr Recht verlieren, die Mietsache zu gebrauchen und müssten diese zurückgeben. Dem Ausweisungsbegehren sei daher stattzugeben (act. 32 E. 3).

2.2. Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Die Untermieterin macht geltend, die Vermieterin habe dem Untermietverhältnis zugestimmt. Es bestehe auch zwischen ihnen ein (faktisches) Vertragsverhältnis. Die Untermieterin habe die Miete immer bezahlt. Die Vermieterin hätte den Mietvertrag daher nicht einfach kündigen dürfen; sie hätte auch gegenüber der Untermieterin eine Kündigung aussprechen müssen. Sie habe trotz vieler Suchbemühungen bis jetzt keine Wohnung gefunden. Das Sozialamt würde die Miete weiterhin übernehmen (act. 33).

2.3. Der Mieter darf das Mietobjekt mit Zustimmung des Vermieters untervermieten (Art. 262 Abs. 1 OR). Mit Abschluss eines Untermietvertrages erwirbt der Untermieter aber nur gegenüber dem Hauptmieter ein vertragliches Recht, die Mietsache zu gebrauchen. Zwischen dem Vermieter und dem Untermieter besteht – entgegen den Vorbringen der Untermieterin – keine direkte Rechtsbeziehung (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 262 N 10). Daran ändert auch die von der

Vermieterin erteilte Zustimmung nichts. Diese ist nur Voraussetzung dafür, dass der Hauptmieter das Mietobjekt überhaupt an die Untermieterin weitervermieten durfte (Art. 262 OR). Der Hauptmieter kann eine Mietwohnung nur solange jemand anderem überlassen, als er selbst daran berechtigt ist. Wurde ihm gekündigt, darf er nicht mehr über die Mietsache verfügen. Die Vorinstanz ging deshalb zu Recht davon aus, der Untermieter müsse die Sache dem Vermieter zurückgeben, wenn der Hauptmietvertrag gültig beendet wurde (und die Untermiete kann darum nach der ausdrücklichen Vorschrift von Art. 273b Abs. 1 OR nicht über die Beendigung der Hauptmiete hinaus erstreckt werden; vgl. auch BGE 139 III 353 = Pra 103 (2014) Nr. 38 E. 2.1.2.). Darauf wurde im Untermietvertrag und in der Zustimmungserklärung der Vermieterin vom 15. Januar 2018 hingewiesen (vgl. act. 3/7-8). Wie die Vorinstanz richtig festhielt, wurde das Hauptmietverhältnis unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften gültig aufgelöst. Dies bestreitet auch die Untermieterin nicht; insbesondere macht sie nicht geltend, die Ausstände selbst bei der Vermieterin beglichen zu haben. Auch wenn dies die Untermieterin verständlicherweise in eine sehr schwierige Situation bringt, hat die Vermieterin das Recht, die Ausweisung zu verlangen; eine separate Kündigung der Vermieterin gegenüber der Untermieterin ist dazu nicht nötig (LACHAT, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2019, S. 629 Ziff. 23.2.5.2.4 m.w.H.). Für einen allfälligen Schaden, welcher der Untermieterin daraus entsteht, dass der Hauptmieter den Untermietvertrag allenfalls nicht richtig erfüllte, hätte sie sich an diesen zu halten (vgl. ZK-HIGI, Art. 262 N 19). Die Berufung ist demnach abzuweisen.

3.

Umständehalber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten für das Berufungsverfahren zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Untermieterin nicht, weil sie unterliegt; der Vermieterin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 13. März 2020 wird bestätigt.
2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteienschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage von act. 33, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.
4. 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 11'100.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:
14. Mai 2020