

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NP150019-O/U.doc

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider, Vorsitzende,  
Oberrichter Dr. H.A. Müller und Oberrichter lic. iur. M. Spahn  
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Montani Schmidt

## Urteil vom 24. November 2015

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungskläger

gegen

**B.** \_\_\_\_\_,

Beklagte und Berufungsbeklagte

betreffend **Forderung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren am  
Bezirksgericht Zürich, 10. Abteilung, vom 17. Juni 2015 (FV150058-L)**

**Rechtsbegehren:**

(Urk. 1 S. 1)

- "1. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger **CHF 17'218.00** für Miete der Monate Juni bis September 2014 (siehe Protokoll BG Meilen vom 30. September 2014) zu bezahlen.
2. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger **CHF 6'000.00** für Einrichtungsgegenstände der ehemals gemeinsamen Wohnung zu bezahlen.
3. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger **CHF 6'208.35** für die Endreinigungs- / Instandstellungskosten seitens Verwalter der ehemals gemeinsamen Wohnung zu bezahlen.
4. Die Beklagte sei zu verpflichten, dem Kläger **CHF 547.00** für die Energie-Schlussrechnung Nr. ... der C. \_\_\_\_\_ AG zu bezahlen.
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten."

**Urteil des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren am Bezirksgericht**

**Zürich vom 17. Juni 2015:**

(Urk. 18 S. 14 = Urk. 23 S. 14)

1. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger Fr. 1'800.– für die Endreinigungs- / Instandstellungskosten sowie Fr. 273.50 für die Energie-Schlussrechnung Nr. ... der C. \_\_\_\_\_ AG, somit insgesamt Fr. 2'073.50 zu bezahlen. Im Mehrbetrag wird die Klage abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr wird angesetzt auf:  
Fr. 3'700.– die Barauslagen betragen:  
Fr. 315.– Dolmetscher.
3. Die Gerichtskosten werden dem Kläger zu 9/10 und der Beklagten zu 1/10 auferlegt und mit dem geleisteten Vorschuss des Klägers verrechnet. Ein allfälliger Überschuss wird dem Kläger zurückerstattet.
4. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine Umtriebsentschädigung von Fr. 100.– (inkl. Anteil an den Kosten des Schlichtungsverfahrens) zu bezahlen. Zudem hat sie dem Kläger den Kostenvorschuss im Umfang der ihr auferlegten Gerichtskosten (d.h. Fr. 400.–) zu ersetzen.
5. (Schriftliche Mitteilung).
6. (Rechtsmittelbelehrung: Berufung, Frist 30 Tage).

### **Berufungsanträge:**

des Berufungsklägers (Urk. 22 S. 1 ff., sinngemäss):

Die Klage sei vollumfänglich gutzuheissen, unter Kostenfolge zu Lasten der Berufungsbeklagten.

### **Erwägungen:**

1. Die Parteien standen von März 2011 bis im Mai 2013 (nach Darstellung des Klägers, wobei der Zeitpunkt des Beziehungsendes umstritten ist) in einer Beziehung. Im Laufe dieser Beziehung schloss der Kläger und Berufungskläger (fortan Kläger) am 21. Dezember 2012 einen Mietvertrag für eine 5.5-Zimmerwohnung an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_ auf den 1. Februar 2013 ab (Urk. 3/4). Am 12. April 2013 trat die Beklagte und Berufungsbeklagte (fortan Beklagte) per 1. Mai 2013 als Solidarhafterin in den Mietvertrag ein (Urk. 3/3). Nach Darstellung des Klägers sollte dieses Vorgehen die Beziehung retten. Obschon diese in der Folge nach Darstellung des Klägers anfangs Mai 2013 in die Brüche ging, blieb die Beklagte weiterhin als Mietpartei im Mietvertrag. Schliesslich zog die Beklagte im August 2013 mit ihrer Tochter in die Wohnung an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_, so dass der Kläger im September 2013 eine neue Unterkunft bezog. Die Beklagte bezahlte daraufhin unbestrittenermassen die gesamte Miete für die Monate August 2013 bis Mai 2014 alleine. Im weiteren Verlauf kündigte der Vermieter die Wohnung per Ende September 2014. Ausstehend blieben die Mietzinse für die Monate Juni 2014 bis und mit September 2014 in der Höhe von Fr. 17'218.-, die Kosten für die Endreinigung und Reparaturen sowie Stromkosten. Die Ausstände in Bezug auf die Mietzinse und den Strom beglich der Kläger; in Bezug auf die Endreinigungs- und Reparaturkosten schloss er mit dem Vermieter, vertreten durch die F.\_\_\_\_ AG, einen Vergleich (Urk. 8).

2.1 Am 20. März 2015 reichte der Kläger unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramtes der Stadt Zürich, Kreise 3 + 9, vom 11. März 2015 Klage gegen die Beklagte ein, mit welcher er die Mietzinse für die Monate Juni 2014 bis und mit September 2014 zurückfordert, sowie die Rückerstattung für die

Kosten der Möbel, der Endreinigung und Reparaturen sowie für den Strom verlangt (Urk. 1-3/1-8). Nach Durchführung der Hauptverhandlung am 12. Juni 2015 erging am 17. Juni 2015 das eingangs zitierte Urteil zunächst in unbegründeter, hernach auf Begehren des Klägers in begründeter Form (Urk. 13; Urk. 14; Urk. 18).

**2.2** Mit Schreiben vom 14. August 2015 (gleichentags zur Post gegeben, eingegangen am 17. August 2015) erhob der Kläger innert Frist Berufung mit den eingangs erwähnten Anträgen (Urk. 22 A+B). Die Berufungsschrift wurde in deutscher und englischer Sprache eingereicht, wobei die deutsche Version (Urk. 22A) eine schlechte, aber gerade noch verständliche Übersetzung der englischen Fassung darstellt (Urk. 22B). Von einer Nachfristansetzung zur Einreichung einer verbesserten Übersetzung kann abgesehen werden.

**2.3** Der mit Präsidialverfügungen vom 24. August 2015 und 15. September 2015 geforderte Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'750.– ging innert der Nachfrist ein (Urk. 26-28).

**3.1** Die Vorinstanz erwog, dass sich das den Forderungen zugrunde liegende Innenverhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten allein aus der gemeinschaftlichen Mieterschaft dieser beiden ergebe. Bildeten mehrere Rechtssubjekte in einem Mietvertrag gemeinsam die Mieterpartei, liege im Innenverhältnis regelmässig eine ad hoc gebildete einfache Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR vor, weil das gemeinsame Mieten zwecks Wohnen stets der Förderung eines gemeinsamen Interesses diene und jeder Mitmieter als Gesellschafter durch seine Leistung hierzu einen Beitrag erbringe. So bilde auch ein Paar in Bezug auf die Miete einer Wohnung eine einfache Gesellschaft, auch wenn sich ihre Beziehung nicht zu einer solchen verdichtet habe. Es ergebe sich, dass – unabhängig davon, wie das Verhältnis zwischen den Parteien zu qualifizieren sei – spätestens mit dem Eintreten der Beklagten in das Mietverhältnis am 1. Mai 2013 zwischen dem Kläger und der Beklagten bezüglich der Miete der Wohnung an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_ im Innenverhältnis eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 ff. OR entstanden sei. Diese sei durch den Auszug des Klägers nicht aufgelöst worden; aber selbst wenn der Auszugstermin als Auflösungsgrund gelten würde,

hätte die einfache Gesellschaft in der Folge als Abwicklungsgesellschaft weiterbestanden und sie hätte von den Parteien liquidiert werden müssen. Dies hätten die Parteien nicht getan (keine Kündigung des Mietvertrages durch die Gesellschafter bzw. kein gegenseitiges Überschreiben des Mietvertrages auf die Beklagte). Daraus ergebe sich, dass die einfache Gesellschaft im Innenverhältnis zwischen den Parteien bezüglich der Miete der Wohnung an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_ erst mit Ablauf des Mietvertrages per 30. September 2014 beendet worden sei und damit im massgeblichen Zeitraum von Mai 2014 bis September 2014 weiterhin Bestand gehabt habe (Urk. 23 S. 8 ff.). Entsprechend berechnete die Vorinstanz die einzeln geltend gemachten Forderungen zwischen den Parteien für den massgeblichen Zeitraum und hielt fest, welche der Parteien wieviel daran zu tragen habe. Sie verpflichtete die Beklagte, die Hälfte der (auf Fr. 3'600.– reduzierten) Endreinigungs- und Instandstellungskosten sowie die Hälfte der Stromkosten (total Fr. 547.–) zu bezahlen. Bezüglich Mietkosten und Kosten für die vom Kläger von den Vormietern übernommenen Einrichtungsgegenstände wies die Vorinstanz die Klage ab. Der Kläger müsse für 8.5 der insgesamt 17 Monate aufkommen, habe aber lediglich siebenmal den Mietzins bezahlt. Um die Weiterveräusserung der Einrichtungsgegenstände habe er sich nicht gekümmert und könne diesen Betrag nicht von der Beklagten einfordern (Urk. 23 S. 11 ff.).

**3.2** Der Kläger stellt sich gegen die Annahme der einfachen Gesellschaft durch die Vorinstanz mit der Begründung, die Beziehung zwischen ihm und der Beklagten sei bereits im Mai 2013 beendet worden, weshalb auch die einfache Gesellschaft auf diesen Zeitpunkt hin als aufgelöst gelte. So sei – nachdem die Beziehung zwischen ihm und der Beklagten im Mai 2013 beendet worden sei – die Erreichung des ursprünglichen Zwecks dieser Gesellschaft (die Partnerschaft sollte durch die Aufnahme der Beklagten in den Mietvertrag fortgeführt und damit "gerettet" werden können) gemäss Art. 545 OR nicht mehr möglich gewesen. Entsprechend sei die einfache Gesellschaft per diesem Zeitpunkt beendet gewesen (Urk. 22 A+B S. 1 ff.).

**4.1.1** Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO muss die Berufung eine Begründung enthalten. Dies bedeutet, dass sich der Berufungskläger substantiiert mit den an-

gefochtenen Urteilsabwägungen auseinandersetzt und im Einzelnen aufzeigt, worin eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 310 ZPO) liegt. Es genügt nicht, wenn der Berufungskläger bloss den vor Vorinstanz eingenommenen Rechtsstandpunkt wiederholt oder gar lediglich auf die Rechtsschriften in den Vorakten verweist. Vielmehr muss er die als fehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz zum Ausgangspunkt seiner Kritik machen. Die Berufungsinstanz ist nicht verpflichtet, den angefochtenen Entscheid von sich aus auf alle denkbaren Mängel zu untersuchen, es sei denn, diese träten offen zu Tage (BGE 138 III 213, E. 2.3; BGE 138 III 374, E. 4.3.1; CAN 2012 Nr. 75 S. 206 f. sowie – mit weiteren Hinweisen – Seiler, Die Berufung nach ZPO, Basel 2013, N 893 ff., insb. N 896; Hohl, Procédure civil II, Bern 2010, N 2405 f.; Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Art. 311 N 36; ZPO-Rechtsmittel-Kunz, Art. 311 N 92; CPC-Jeandin, Art. 311 N 3).

**4.1.2** Soweit der Kläger lediglich das bereits vor Vorinstanz Ausgeführte wiederholt, indem er erneut seine Sicht darlegt, wonach er die Beklagte nur aus dem Grund in den Mietvertrag für die Wohnung an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_ aufgenommen habe, um die Beziehung zu retten, und wie es zum Bruch der Beziehung zwischen ihm und der Beklagten gekommen sei (Urk. 22 A+B S. 1 f.), genügt die Berufungsbegründung den Anforderungen an eine solche nicht. So wiederholt der Kläger lediglich seinen Standpunkt, ohne sich mit den vorgenannten Erwägungen der Vorinstanz in ausreichender Weise auseinanderzusetzen. Sofern sich die Berufungsbegründung in solchen Wiederholungen erschöpft, ist sie mangelhaft und es ist nicht weiter darauf einzugehen.

**4.2.1** Des Weiteren sind im Berufungsverfahren neue Vorbringen (Noven) zulässig, welche ohne Verzug vorgebracht werden (Art. 317 Abs. 1 lit. a ZPO) und – zusätzlich – trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO). Unechte Noven können daher grundsätzlich nicht mehr vorgebracht werden, es sei denn, eine Partei rüge, die Vorinstanz habe eine bestimmte Tatsache in Verletzung der Untersuchungsmaxime

nicht beachtet (F. Hohl, Procédure civile, Tome II, Deuxième Edition, Bern 2010, Rz. 1214 und 2414 f.; BGE 138 III 625, E. 2.2).

**4.2.2** Nach dem Gesagten sind die im Berufungsverfahren neu eingereichten Unterlagen (Eingangsanzeige/Vorladung des Friedensrichteramtes der Stadt Zürich, Kreise 1 + 2, vom 19. September 2013 [Urk. 25/1], Klagebewilligung des Friedensrichteramtes der Stadt Zürich, Kreise 1 + 2, vom 19. November 2013 [Urk. 25/2], Eingangsanzeige/Vorladung des Friedensrichteramtes E. \_\_\_\_\_ vom 12. November 2013 [Urk. 25/3], Schreiben an die Beklagte vom 11. Juli 2013 [Urk. 25/4], Vollmacht des Klägers an Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_ vom 11. Juli 2013 [Urk. 25/5], Eingangsanzeige/Vorladung des Friedensrichteramtes der Stadt Zürich, Kreise 7 + 8, vom 17. Juni 2014 [Urk. 25/6], Klagebewilligung des Friedensrichteramtes der Stadt Zürich, Kreise 7 + 8, vom 22. Juli 2014 [Urk. 25/7]), welche allesamt von vor Erlass des erstinstanzlichen Urteils datieren, unzulässig und damit unbeachtlich. Daran ändert auch nichts, dass der Kläger einen Teil dieser Unterlagen bereits vor Vorinstanz eingereicht hat, da er dies erst nach Erlass des unbegründeten Urteils vom 17. Juni 2015 getan hat (Urk. 14; Urk. 15/1-3). Diese Urkunden, welche beweisen sollen, dass der Kläger ernsthaft um die Liquidation der einfachen Gesellschaft in Bezug auf den Mietvertrag bemüht gewesen war, hätten der Vorinstanz vor Aktenschluss eingereicht werden müssen. Schliesslich kann der Vorinstanz auch keine Verletzung der in diesem Verfahren geltenden qualifizierten Fragepflicht im Sinne von Art. 247 Abs. 1 ZPO vorgehalten werden, hat sie den Kläger doch zur Beibringung von Beweismitteln aufgefordert (s. Prot. I S. 21).

**4.2.3** Ebenso sind die mit den vorgenannten Unterlagen in Zusammenhang stehenden Ausführungen des Klägers, wonach er die Beklagte sofort über das Ende der Beziehung informiert habe und versucht habe, ihren Einzug mit rechtlichen Schritten zu verhindern bzw. ihren Austritt aus dem Mietvertrag zu erwirken (Urk. 22 A+B S. 2), im Berufungsverfahren neu und damit unzulässig und unbeachtlich. Schliesslich ist auch die Ausführung neu, aus welchem Grund er mit der Beklagten bis im Februar 2014 weiterhin in Kontakt gestanden habe (Urk. 22 A+B S. 2); dies hätte der Kläger ebenso vor Vorinstanz vorbringen müssen.

**4.3** In Bezug auf den Zeitpunkt der Beendigung der einfachen Gesellschaft vertritt der Kläger – wie erwähnt – nach wie vor den Standpunkt, dass das Ende der Beziehung gleichzeitig auch das Ende der einfachen Gesellschaft hinsichtlich des gemeinsamen Mietvertrages betreffend die Wohnung an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_ gewesen sei. Damit aber setzt sich der Kläger nicht hinreichend mit der Begründung der Vorinstanz auseinander: Diese ging nämlich davon aus, dass die einfache Gesellschaft weiterbestanden habe, auch wenn die Beziehung der Parteien bereits zu einem früheren Zeitpunkt aufgelöst worden sei. Zu Recht führt die Vorinstanz diesbezüglich ergänzend aus, dass selbst dann, wenn ein Auflösungsgrund nach Art. 545 OR mit dem Auszug des Klägers aus der gemeinsamen Wohnung vorliegen würde, die Gesellschaft als Abwicklungsgesellschaft bis zu ihrer Liquidation weiter bestanden hätte (Urk. 23 S. 10). Zwar wird eine Gesellschaft zu dem Zeitpunkt aufgelöst, in dem der Auflösungsgrund eingetreten ist. Die Auflösung berührt indes die rechtliche Existenz der Gesellschaft nicht, sondern führt vorerst bloss zu einer Zweckänderung: Neuer Zweck der alten Gesellschaft ist die Auflösung der gemeinsamen und mit Dritten eingegangenen Rechtsverhältnisse, die Begleichung der Schulden sowie die Verteilung der Aktiven auf die einzelnen Gesellschafter (BSK OR II-D. Staehelin, Basel 2015, Art. 547 N 1). Nach dem Gesagten aber ändert sich nichts an der Argumentation der Vorinstanz, selbst wenn davon ausgegangen würde, die Beziehung zwischen den Parteien sei nicht erst im September 2013, sondern bereits im Mai 2013 aufgelöst worden (s. auch BGer 4A\_443/2009 vom 17. Dezember 2009, E. 3.2). So war die Beklagte auch bereits zu diesem Zeitpunkt solidarisch mithaftende Mieterin der Wohnung an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_ geworden (vgl. Urk. 3/3). Des Weiteren hat der Kläger vor Vorinstanz auch auf die Frage, ob er etwas Schriftliches zum Beleg seiner Absicht, aus dem Mietvertrag austreten zu können bzw. die Beklagte aus dem Mietvertrag austreten zu lassen habe, geantwortet, dass es nichts gebe, das er dem Gericht übergeben könne (Prot. I S. 21). Damit ist aber auch gesagt, dass die einfache Gesellschaft hinsichtlich genanntem Mietvertrag vor dem 30. September 2014 nicht liquidiert worden war. Somit aber bleibt es beim vorinstanzlichen Entscheid.

**4.4** Mit Bezug auf die übernommenen Einrichtungsgegenstände bestreitet der Kläger, dass der Wert in nur sieben Monaten auf Fr. 2'000.– gefallen sei, und macht geltend, er habe keine Gelegenheit gehabt, einen Mieter zu finden, von dem er die Fr. 6'000.– hätte erhältlich machen können, da die Beklagte in der Wohnung gelebt habe (Urk. 22A+B S. 3). Damit lässt er die massgeblichen Erwägungen der Vorinstanz unbeanstandet, wonach er über einen Schlüssel verfügt habe, regelmässig dort vorbeigegangen sei und somit in der Lage gewesen wäre, sich um den Weiterverkauf der Gegenstände aktiv zu bemühen, was er unbestritten nicht getan habe (Urk. 23 S. 12: "Entscheidend ist jedoch [...]").

**4.5** Entsprechend erweist sich die Berufung als offensichtlich unbegründet, weshalb auf das Einholen einer Berufungsantwort der Gegenpartei verzichtet werden kann (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Berufung ist abzuweisen und das diesbezügliche erstinstanzliche Urteil ist zu bestätigen.

**5.1** Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 2'000.– festzusetzen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens dem unterliegenden Kläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

**5.2** Der Beklagten ist mangels relevanter Umtriebe im Berufungsverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. Art. 95 Abs. 3 ZPO).

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Einzelgerichts im vereinfachten Verfahren am Bezirksgericht Zürich vom 17. Juni 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'000.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Kläger auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage einer Kopie von Urk. 22A und 22B sowie eines Doppels von Urk. 24 und Urk. 25/1-8, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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 ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 27'365.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 24. November 2015

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. L. Hunziker Schnider

lic. iur. K. Montani Schmidt

versandt am: js