

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG230003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Beschluss vom 21. Februar 2023

in Sachen

1. **A.**_____,
Klägerin und Berufungsklägerin,
2. **B.**_____,
Berufungskläger,

gegen

Stiftung C._____,
Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung / Erstreckung**

Berufung gegen Beschlüsse des Mietgerichtes Dietikon vom 19. Dezember 2022 (MJ220006)

Erwägungen:

1.1. Die Klägerin und ihr Ehemann, B._____, schlossen mit der Beklagten am 22. Mai 2019 einen Untermietvertrag über die 4-Zimmerwohnung an der D._____-Strasse 1, in ... D.____ ab (act. 3/3). Mit amtlichem Formular vom 5. Oktober 2021 kündigte die Beklagte das Untermietverhältnis per 30. November 2021 (act. 19/3a). Gegen die Kündigung wehrte sich die Klägerin alleine und reichte bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks D.____ ein Schlichtungsgesuch ein; nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, wurde der Klägerin die Klagebewilligung erteilt (act. 1).

1.2. Mit Eingabe vom 14. Juli 2022 machte die Klägerin – wiederum alleine – ihre Klage vor Vorinstanz anhängig und stellte folgende Rechtsbegehren (act. 2):

- " 1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 5. Oktober 2021 per 30. November 2021 nichtig ist.
2. Es sei die Kündigung vom 5. Oktober 2021 per 30. November 2021 für ungültig zu erklären.
3. Eventualiter sei das Mietverhältnis zu erstrecken.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7 MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

Zudem ersuchte sie um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 2). Daraufhin wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 7. November 2022 vorgeladen, in welcher je zwei mündliche Parteivorträge durchgeführt wurden; eine Einigung konnte nicht erzielt werden (VI Prot. S. 5 ff.). Nachdem sich die Parteien einverstanden erklärt hatten, bis zum 21. November 2022 aussergerichtliche Vergleichsgespräche zu führen (vgl. VI Prot. S. 22), wurde das Gesuch der Klägerin um Verlängerung der Sistierung abgewiesen (act. 21 ff.). Mit Beschlüssen [recte: Beschluss und Urteil] vom 19. Dezember 2022 wies die Vorinstanz die Klage ab, soweit sie darauf eintrat. Zudem wurde das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege abgewiesen (act. 25 = act. 28, fortan act. 28).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhoben die Klägerin und B._____, vertreten durch die Klägerin, mit Eingabe vom 30. Januar 2023 (Datum Poststempel 31. Januar 2023) rechtzeitig Berufung (act. 29 f.; zur Rechtzeitigkeit s. act. 26/1). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1 – 26). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Ausführungen in der Berufung ist nur insoweit einzugehen, als sie für das Berufungsverfahren relevant sind.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz 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 die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Dazu hat sich die Berufung erhebende Partei mit den Entscheidungsgründen der ersten Instanz auseinanderzusetzen und konkret aufzuzeigen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80, BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4); blosse Verweise auf die Vorakten genügen nicht (vgl. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 36 f.). Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 ff., E. 4 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3.1. Zur Begründung ihres Urteils erwog die Vorinstanz zusammengefasst, die Klägerin sei weder allein zur Anfechtung der Kündigung noch zur Stellung eines Erstreckungsbegehrens des Mietverhältnisses legitimiert. Bei der betreffenden Wohnung handle es sich unbestrittenermassen um eine Familienwohnung. Ausserdem sei der Untermietvertrag von der Klägerin und ihrem Ehemann unterschrieben worden. Da der Ehemann der Klägerin weder auf der Kläger- noch auf der Beklagtenseite am vorliegenden Verfahren mitwirke, fehle es am Einbezug des Ehemanns der Klägerin als zweiten Mieter in den Prozess. Entsprechend sei die Klage abzuweisen (act. 28 E. 4.2.).

Ferner habe die Klägerin nicht dargelegt, warum die behauptete psychische Gesundheit des Ehemanns sie daran hindern würde, ihn am vorliegenden Prozess zumindest auf der Beklagtenseite miteinzubeziehen. Überdies seien keine Belege ins Recht gelegt worden, die eine ärztliche Absenz des Ehemanns der Klägerin am vorliegenden Verfahren medizinisch rechtfertigen würden (act. 28 E. 4.3.).

3.2. Das Gesuch der Klägerin um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wies die Vorinstanz – mit Verweis auf ihre Erwägungen betreffend Einbezug des Ehemanns der Klägerin – aufgrund der Aussichtslosigkeit des Verfahrens ab (act. 28 E. 5.3.).

4.1. Die Klägerin unterlässt es, sich mit den vorstehend dargelegten Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leiden soll. Vielmehr wiederholt sie im Grundsatz ihre Argumente hinsichtlich der Kündigung selbst, die sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht hat (vgl. act. 29 Ziffer 2 und 4). Zu den vorstehend dargelegten Erwägungen betreffend den Einbezug ihres Ehemanns ins vorinstanzliche Verfahren – die schliesslich zur Abweisung der Klage führten – macht sie keine Ausführungen. In diesem Zusammenhang wiederholt sie ebenfalls lediglich, ihr Ehemann leide unter einer psychischen Erkrankung, weshalb ihm eine Teilnahme in solchen Verfahren nicht möglich sei (act. 29 Ziffer 1; vgl. bereits VI Prot. S. 5 und S. 12). Sie zeigt allerdings nicht auf, weshalb es ihr – selbst mit den behaupteten gesundheitlichen Problemen des Ehemanns – nicht

hätte möglich sein sollen, ihn zumindest als Beklagten in das Verfahren einzubeziehen (zumal die Vorinstanz die Frage des Einbezugs Ehemanns der Klägerin gemäss unbestritten gebliebener Erwägungen zweimal thematisierte, act. 25 E. 3.1.). Die Prozessfähigkeit von B._____ resp. ein Dispens von Verhandlungen hätte dabei erst eine nachgelagerte Frage dargestellt. Auf den (tatsächlichen) Gesundheitszustand von B._____ kam es für den vorinstanzlichen Entscheid entsprechend nicht an. Dennoch ist festzuhalten, dass die Behauptung der Klägerin unbelegt blieb, die Vorinstanz habe alle Erklärungen der Beklagten akzeptiert, während diejenigen der Klägerin zurückgewiesen worden seien (act. 29 Ziffer 2). Der Behauptung, der Gesundheitszustand des Ehemanns der Klägerin sei eine notorische Tatsache, wie es die Klägerin berufungsweise andeutet (act. 29 Ziffer 2), kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Auf die im Berufungsverfahren eingereichten Arztzeugnisse braucht nach dem Gesagten nicht mehr eingegangen zu werden (act. 31/4-8).

4.2. Die Vorinstanz hat das Gesuch der Klägerin um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege indirekt mit dem fehlenden Einbezug von B._____ begründet. Nachdem die Klägerin sich – wie vorstehend dargelegt – in ihrer Berufung jedoch nicht darüber äusserte, hat es beim vorinstanzlichen Entscheid sein Bewenden. Ihre einzigen Vorbringen in dieser Hinsicht (act. 29 Ziffer 5) gehen an der Sache vorbei.

4.3. Zusammengefasst genügen die Vorbringen den – auch unter Berücksichtigung der für juristische Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Berufung nicht. Damit kommt die Klägerin ihrer Begründungspflicht nicht nach, und auf die Berufung ist entsprechend nicht einzutreten. Was B._____ betrifft, ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass er mangels Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren zur Berufung ans Obergericht von vornherein nicht legitimiert ist (vgl. DIKE ZPO-BLICKENSTORFER, Vor Art. 308-334 N 93; ZK ZPO-REETZ, Vor Art. 308-318 N 35). Hieran vermag eine (nachträgliche) Bevollmächtigung der Klägerin nichts zu ändern.

5. Umständehalber ist auf die Erhebung von Kosten zu verzichten. Die Frage, ob die Klägerin für das Berufungsverfahren um Bewilligung der unentgeltli-

chen Rechtspflege ersuchen wollte, was unklar ist, wird damit gegenstandslos. Mangels entstandener Aufwendungen ist der Beklagten keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 29, sowie an das Bezirksgericht Dietikon, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

5. 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 CHF 72'540.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lacic

versandt am:
21. Februar 2023