

ZMP 2022 Nr. 2

Art. 211 Abs. 3 ZPO. Schadenersatz- und Genugtuungsansprüche nach Eigenbedarfskündigung. Rechtskraft des Urteilsvorschlags der Schlichtungsbehörde bei Abschreibung des Verfahrens vor Mietgericht aufgrund Nichtleistung des Prozesskostenvorschusses.

Der Klage betreffend Schadenersatz und Genugtuung nach einer Eigenbedarfskündigung steht gemäss Bundesgericht ein rechtskräftiger Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung entgegen, weshalb die Revision des Kündigungsschutzes zu erwirken sei. Der Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde, welcher die Gültigkeit der Kündigung aufgrund von Eigenbedarf festhält, erwächst in Rechtskraft, wenn er zwar fristgerecht abgelehnt und die Klage innert Frist ans Mietgericht prosequiert worden ist, indes das Verfahren vor Mietgericht aufgrund der Nichtleistung des Kostenvorschusses abgeschrieben wurde, d.h. ein Nichteintretensentscheid erging. Wird im Rahmen einer Klage auf Schadenersatz erneut geltend gemacht, die Kündigung verstosse gegen Treu und Glauben, ist das Gericht an die rechtskräftige Abweisung der Klage auf Anfechtung der Kündigung gebunden und kann diese Frage nicht neu beurteilen. Die Forderungsklage ist abzuweisen.

Aus dem Urteil des Mietgerichts MJ210013-L/U vom 22. Dezember 2021 (bestätigt mit Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG220001-O/U vom 13. April 2022; Nichteintretensentscheid des Bundesgerichts [4A_221/2022](#) vom 22. Juni 2022; Gerichtsbesetzung: Mosele, Gerichtsschreiber Nutt):

«(...)

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Sachverhalt

1.1. Mit Mietvertrag vom 21. April 1978 mietete die Klägerin von Herrn A. selig per 1. Juni 1978 eine 2-Zimmer-Wohnung im 1. Stock rechts an der N.-gasse in Zürich, zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 507.–. Das Mietverhältnis war kündbar auf Ende März und Ende September, frühestens per 31. März 1979. Ab 1. April 2008 betrug der Mietzins Fr. 1'266.–.

1.2. Mit amtlichem Formular vom 20. November 2018 kündigten die Beklagten das Mietverhältnis mit der Klägerin per 31. März 2019. Als Begründung wurde "Eigenbedarf des Vermieters" angegeben.

1.3. Die Klägerin focht diese Kündigung bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich an. Nachdem zwischen den Parteien anlässlich der Schlichtungsverhandlung keine Einigung hatte erzielt werden können, wurde ihnen mit Beschluss vom 5. März 2019 ein Urteilsvorschlag unterbreitet, welcher die Kündigung vom 20. November 2018 per 31. März 2019 für gültig erklärte und das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis und mit 30. September 2021 erstreckte. Innert der Frist von 20 Tagen lehnte die Klägerin den Urteilsvorschlag ab, weshalb ihr mit Beschluss vom 28. März 2019 die Klagebewilligung erteilt wurde.

1.4. Die Klägerin prosequierte die Kündigungsanfechtung fristgerecht ans Mietgericht Zürich. Mit Beschluss vom 9. Mai 2019 wurde das Doppel der Klage den Beklagten zugestellt. Nachdem das Gesuch der Klägerin um unentgeltliche Rechtspflege abgewiesen und der Kostenvorschuss nicht gezahlt wurde, wurde mit Beschluss vom 22. August 2019 auf die Klage nicht eingetreten.

(...)

III. Forderung

1. Ausgangslage

1.1. Die Klägerin fordert Schadenersatz sowie Genugtuung aus einer Vertragsverletzung, da die Beklagten zwar in der Kündigung vom 20. November 2018 als Grund "Eigenbedarf des Vermieters" erwähnt hätten, aber gar kein Eigenbedarf bestanden habe.

1.2. Das Mietgericht Zürich hatte bereits eine Schadenersatzklage wegen vorgeschobenem Eigenbedarf zu beurteilen (ZMP 2017 Nr. 9). Das Bundesgericht hielt in seinem diesbezüglichen Urteil fest, der Schadenersatzklage stehe ein rechtskräftiger Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung entgegen, weshalb die Revision des Kündigungsschutzurteils zu erwirken sei (BGE 145 III 143 E. 5.3).

Vorliegend ist daher zuerst darauf einzugehen, ob die Gültigkeit der Kündigung vom 20. November 2018 bereits rechtskräftig beurteilt ist.

2. Rechtskraft bezüglich Gültigkeit der Kündigung

2.1. Die Klägerin machte geltend, sie habe den Urteilsvorschlag nicht angenommen, sondern fristgerecht abgelehnt. Zudem habe sie danach fristgerecht Klage vor dem Mietgericht erhoben. Der Urteilsvorschlag sei demnach nie rechtskräftig geworden und habe daher keine Wirkung betreffend die angebliche, bestrittene Kündigung. Ein Nichteintretensentscheid stelle kein Sachurteil dar und habe daher keine materielle Rechtskraftwirkung. Die materielle Frage, ob die Kündigung gültig sei, sei damals vom Mietgericht nicht rechtskräftig beurteilt worden.

2.2. Die Beklagten brachten dagegen vor, der Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde sei infolge des Versäumnisses der Klägerin zum Urteil erhoben worden und rechtskräftig. Die Klägerin hätte gegen den in Rechtskraft erwachsenen Urteilsvorschlag vom 5. März 2019 das Rechtsmittel der Revision ergreifen müssen. Es liege eine gültige Kündigung vor.

2.3. Wie erwähnt, focht die Klägerin die Kündigung vom 20. November 2018 bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich an. Den Urteilsvorschlag vom 5. März 2019, welcher die Kündigung vom 20. November 2018 per 31. März 2019 für gültig erklärte und das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis und mit 30. September 2021 erstreckte, lehnte sie fristgerecht ab und prosequierte die Kündigungsanfechtung ebenfalls innert Frist ans Mietgericht Zürich. Nach Zustellung der Klage an die Beklagten – und damit nach Eintritt der Fortführungslast (Art. 65 ZPO) – wurde mit Beschluss vom 22. August 2019 auf die Klage infolge Nichtleistung des Kostenvorschusses durch die Klägerin nicht eingetreten.

2.4. Gemäss Art. 211 Abs. 3 ZPO gilt der Urteilsvorschlag als anerkannt und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, wenn die Klage betreffend Kündigungsschutz nicht rechtzeitig eingereicht wird. Es stellt sich die Frage nach dem Schicksal des Urteilsvorschlags, wenn die Klage – wie vorliegend – zwar fristgerecht eingereicht, aber infolge Nichtleistung des Kostenvorschusses darauf nicht eingetreten wird.

2.5. In der Lehre findet sich die Ansicht, der Urteilsvorschlag bei Kündigungs-schutzverfahren werde rechtskräftig, wenn die den Urteilsvorschlag ablehnende Partei später die Klage beim (Miet-)Gericht zurückziehe (THANEI, in: mp 4/09, S. 193 f.; HOFMANN/LÜSCHER, Le Code de procédure civile, Bern 2009, S. 124; KUKO ZPO-GLOOR/UMBRICHT LUKAS, a.a.O., Art. 211 N 5; CHK-SUTTER-SOMM/SEILER, Art. 211 ZPO N 10). RICKLI differenziert hinsichtlich der Rechtsfolgen dahingehend, ob die Klage der Gegenpartei bereits zugestellt und damit die Fortführungs-last gemäss Art. 65 ZPO eingetreten ist (DIKE-Komm-RICKLI, 2. Aufl., Art. 211 ZPO N 18 ff.). Solange noch keine Fortführungslast bestehe, erwachse der Urteils-vorschlag infolge des Klagerückzugs in Rechtskraft, da ansonsten die Bestimmun-gen des Urteilsvorschlages in missbräuchlicher Weise umgangen werden könnten. Nach Eintritt der Fortführungslast zeitige ein Klagerückzug hingegen analog zu Art. 65 ZPO die Wirkung, dass auf die Geltendmachung der eingeklagten Ansprü-che verzichtet werde. Sofern die Schlichtungsbehörde in einem Kündigungs-schutzverfahren die Anfechtungsklage der mietenden Partei mit Urteilsvorschlag gutheisse bzw. Erstreckung gewähre und die vermietende Partei den Urteilsvor-schlag ablehne und Klage erhebe und wieder zurückziehe, fingiere die ZPO also gemäss RICKLI letztlich einen Verzicht auf den Anspruch des Vermieters, die Kün-digung durchzusetzen (siehe zum Ganzen ZMP 2018 Nr. 13). Angesichts des Um-stands, dass es – wenn von Fällen der Bedürftigkeit abgesehen wird – im Belieben der Klägerin steht, den verfügten Kostenvorschuss zu leisten oder nicht, könnte man sich fragen, ob auch die Nichtbezahlung des Kostenvorschusses als Klage-rückzug zu behandeln ist. Stellt das Gericht die Klage allerdings von sich aus vorab zur Antwort zu – und nur in diesem Fall stellt sich die Frage überhaupt –, rechtfertigt sich gemäss Bundesgericht indessen eine Behandlung der Nichtlei-stung des Kostenvorschusses als Rückzug mit materieller Rechtskraftwirkung nicht (BGE 140 III 159 E. 4.2.2).

2.6. Hätte die Klägerin die Kündigungsschutzklage zurückgezogen, wäre der Ur-teilsvorschlag nach dem Ausgeführten (zumindest vor dem Einsetzen der Fortfüh-rungslast) rechtskräftig geworden. Ist nun die Nichtleistung des Kostenvorschus-ses nicht mit einem Klagerückzug mit materieller Rechtskraftwirkung gleichzuset-zen, kann in casu nicht von einem Verzicht der Klägerin auf ihre Klage betreffend Kündigungsschutz bzw. Erstreckung geschlossen werden. Entsprechend ist von

der Rechtskraft des Urteilsvorschlags auszugehen. Darüber hinaus vertritt BOHNET die Ansicht, dass der Urteilsvorschlag nicht nur dann in Rechtskraft erwachse, wenn derjenige, der den Urteilsvorschlag ablehnt, die Klage zurückzieht, sondern auch, wenn auf diese nicht eingetreten werde (BOHNET, in: Commentaire Romand, 2. Aufl., Art. 211 ZPO N 12). Dies erscheint folgerichtig. Andernfalls könnte die ablehnende Partei die Klage zwar prosequieren, aber die Rechtskraft des Urteilsvorschlags durch die Nichtleistung des Kostenvorschusses und den darauffolgenden Nichteintretensentscheid vereiteln. Beispielsweise könnte die Vermieterseite den Urteilsvorschlag, der eine Erstreckung des Mietverhältnisses vorsieht, ablehnen, fristgerecht ans Mietgericht gelangen und dann durch die Nichtleistung des Kostenvorschusses erreichen, dass die der Mieterin im Urteilsvorschlag gewährte Erstreckung dahinfällt. Dies würde das Institut des Urteilsvorschlags untergraben und dem Zweckgedanken von Art. 211 ZPO zuwiderlaufen.

2.7. Aufgrund des Gesagten ist der Urteilsvorschlag vom 5. März 2019, der die Kündigung vom 20. November 2018 per 31. März 2019 für gültig erklärte – trotz fristgerechter Ablehnung und Prosequierung ans Mietgericht – aufgrund des Nichteintretensentscheids des Mietgerichts vom 22. August 2019 in Rechtskraft erwachsen. Der rechtskräftige Urteilsvorschlag steht einer Neubeurteilung derselben Kündigung entgegen (Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO). Wenn nun im Rahmen der vorliegenden Klage auf Schadenersatz erneut geltend gemacht wird, die Kündigung vom 20. November 2018 verstosse gegen Treu und Glauben, ist das Gericht an die rechtskräftige Abweisung der Klage der Klägerin auf Anfechtung der Kündigung gebunden und kann diese Frage nicht neu beurteilen (vgl. BGE 145 III 143 E. 5). Die Forderungsklage ist daher abzuweisen. Für einen Nachklagevorbehalt bleibt damit von vornherein kein Raum.

2.8. Damit ist auch der prozessuale Antrag der Klägerin, es sei eine mündliche Verhandlung mit Befragung der Klägerin und aller Beklagten durchzuführen, abzuweisen.

(...).»

Aus dem Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich NG220001-O/U vom 13. April 2022 (Gerichtsbesetzung: Lichti Aschwanden, Sarbach, Pahud, Gerichtsschreiber Tanner):

«(...)

II.

1. (...)

2.

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Berufungsklägerin leite ihr Schadenersatz- und Genugtuungsbegehren aus der treuwidrigen Kündigung ihrer früheren Wohnung an der N.-gasse ab. Die Berufungsklägerin mache geltend, der Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs sei bloss vorgeschoben gewesen. Ob dies tatsächlich zutreffe, müsse indessen offenbleiben. Die Rechtmässigkeit der Kündigung dürfe im vorliegenden Verfahren nicht noch einmal überprüft werden, liege doch eine bereits rechtskräftig entschiedene Angelegenheit vor. So erkläre der Urteilsvorschlag der Mietschlichtungsbehörde vom 5. März 2019 die Kündigung ausdrücklich "für gültig". Zwar habe die Berufungsklägerin diesen Urteilsvorschlag in der Folge abgelehnt und ihre Kündigungsanfechtung rechtzeitig an die Vorinstanz prosequiert. Da die Berufungsklägerin den Kostenvorschuss für das mietgerichtliche Verfahren nicht bezahlt habe, sei die Vorinstanz mit Beschluss vom 22. August 2019 auf ihre Klage nicht eingetreten. Ein Urteilsvorschlag erwachse nicht nur dann in Rechtskraft, wenn die Person, die den Urteilsvorschlag ablehne, ihre Klage zurückziehe, sondern auch, wenn auf diese nicht eingetreten werde. Entsprechend sei der Urteilsvorschlag vom 5. März 2019 rechtskräftig geworden. Wenn nun die Berufungsklägerin im Rahmen der vorliegenden Schadenersatzklage erneut geltend mache, die Kündigung vom 20. November 2018 verstosse gegen Treu und Glauben, dürfe das Gericht diese rechtskräftig entschiedene Frage nicht neu beurteilen.

3.

3.1. Die Berufungsklägerin hält diesen Erwägungen zunächst entgegen, der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz vom 22. August 2019 sei nicht rechtskräftig geworden. Sie habe den Urteilsvorschlag innert 20 Tagen abgelehnt und ihre Klage zudem rechtzeitig bei der Vorinstanz eingereicht. Gemäss Art. 211 Abs. 1 und 2 ZPO entfalte der Urteilsvorschlag in einem solchen Fall nicht die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Bedeutungslos sei hier insbesondere, dass die Vorinstanz in der Folge auf die Klage nicht eingetreten sei. Nach allgemein anerkannter Auffassung erwachse ein Nichteintretensentscheid nicht in materielle Rechtskraft. Im Gegensatz zu einem Sachurteil kläre nämlich ein Nichteintretensentscheid die materielle Rechtslage nicht ab. Entsprechend habe das Bundesgericht ausdrücklich festgehalten, dass die Nichtleistung des Kostenvorschusses keine materielle Rechtskraftwirkung bewirke.

3.2. Die Schlichtungsbehörde kann den Parteien in Kündigungsschutzfällen einen Urteilsvorschlag unterbreiten (Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO). Dieser Urteilsvorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt (Art. 211 Abs. 1 ZPO). Nach Eingang der Ablehnung stellt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung der ablehnenden Partei zu (Art. 211 Abs. 2 lit. a in Verbindung mit Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO). Wird danach die Klage "nicht rechtzeitig eingereicht, so gilt der Urteilsvorschlag als anerkannt und er hat die Wirkungen eines *rechtskräftigen* [Hervorhebung hinzugefügt] Entscheides" (Art. 211 Abs. 3 ZPO). Die Zivilprozessordnung stellt Urteilsvorschläge von Schlichtungsbehörden und Urteile von erstinstanzlichen Gerichten mithin einander gleich. Praxisgemäss liegt ein anerkannter Urteilsvorschlag auch dann vor, wenn die klagende Partei den Kostenvorschuss nicht bezahlt und das Mietgericht deswegen auf ihre Klage nicht eintritt. In einem solchen Fall hat die klagende Partei keine wirksame Klage erhoben (OGer ZH, NG210003 vom 19. April 2021, E. 3). Dadurch soll verhindert werden, dass die den Urteilsvorschlag ablehnende beklagte Partei – namentlich bei einem Parteirollenwechsel in Anwendung von Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO – durch Verzicht auf

die Klageeinreichung oder Weiterverfolgung der Klage bewirken kann, dass die ursprüngliche Klage der Gegenpartei ins Leere stösst (BK-Alvarez/Peter, Art. 211 ZPO N 17; DIKE-Komm-Rickli, 2. Aufl., Art. 211 ZPO N 16).

3.3. Am 25. März 2019 lehnte die Berufungsklägerin den Urteilsvorschlag vom 5. März 2019 rechtzeitig ab. In der Folge erteilte ihr die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 28. März 2019 die Klagebewilligung. Am 6. Mai 2019 erhob die Berufungsklägerin Klage bei der Vorinstanz und ersuchte um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege. Mit Verfügung vom 18. Juni 2019 stellte die Vorinstanz das Doppel der Klage den Berufungsbeklagten zu. Zugleich wies sie das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege ab und setzte der Berufungsklägerin eine Frist an, um Fr. 3'940.– als Gerichtskostenvorschuss zu bezahlen. Da die Berufungsklägerin in der Folge diesen Vorschuss auch innert Nachfrist nicht bezahlte trat die Vorinstanz mit Beschluss vom 22. August 2019 auf ihre Klage nicht ein.

3.4. Soweit die Berufungsklägerin unter Hinweis auf BGE 140 III 159 vorbringt, ein Nichteintretensentscheid erwachse von vornherein nie in Rechtskraft, ist Folgendes zu bemerken: Leistet die klagende Partei den Kostenvorschuss auch innert Nachfrist nicht, so tritt das Gericht auf ihr Begehren nicht ein (Art. 101 Abs. 3 ZPO; BGer, 4A_26/2021 vom 12. Februar 2021, E. 4.2 f.). Da keine abgeurteilte Sache (res iudicata) vorliegt, kann die betreffende Partei ihre Klage oder ihr Gesuch grundsätzlich jederzeit noch einmal einreichen (Suter/von Holzen, in: Sutter-Somm et al., 3. Aufl., Art. 101 ZPO N 15). Allerdings gilt dieser Grundsatz nicht absolut, sondern kennt auch Ausnahmen. Er gilt insbesondere nicht für das ordentliche Rechtsmittelverfahren. Leistet ein Beschwerdeführer oder Berufungskläger den Kostenvorschuss nicht fristgerecht und fällt die Rechtsmittelinstanz deswegen einen Nichteintretensentscheid, endet das Verfahren. Da die Rechtsmittelfrist abgelaufen ist, können die Parteien das erstinstanzliche Urteil nicht mehr überprüfen. Entsprechend lässt hier der Nichteintretensentscheid der Rechtsmittelinstanz den erstinstanzlichen Sachentscheid rechtskräftig werden (DIKE-Komm-Urwyler/Grütter, 2. Aufl., Art. 101 ZPO N 2; BSK ZPO-Rüegg/Rüegg, 3. Aufl., Art. 101 N 3). Dasselbe gilt, wenn die Mietschlichtungsbehörde den Parteien einen

materiellen Urteilsvorschlag unterbreitet und das Mietgericht anschliessend in dieser Angelegenheit einen formellen Nichteintretensentscheid fällt. Wie in einem Rechtsmittelverfahren ist auch hier der Nichteintretensentscheid dem Urteilsvorschlag nachgelagert. Mit dem Urteilsvorschlag liegt ein Sachentscheid und damit eine abgeurteilte Sache vor (vgl. BK-Alvarez/Peter, Art. 211 ZPO N 20 f.). Zusammenfassend liess der vorinstanzliche Nichteintretensentscheid vom 22. August 2019 den Urteilsvorschlag vom 5. März 2019 der Schlichtungsbehörde rechtskräftig werden.

4.

4.1. Die Berufungsklägerin macht weiter geltend, sie leite ihren Schadenersatzanspruch aus einer Vertragsverletzung ab. Das Dispositiv des Urteilsvorschlages erkläre bloss die Kündigung für gültig, äussere sich hingegen nicht zur Frage, ob die vier Schadenersatzvoraussetzungen (Schaden, Vertragsverletzung, Kausalzusammenhang und Verschulden) erfüllt seien. Der Urteilsvorschlag entfalte diesbezüglich keine materielle Rechtskraftwirkung.

4.2. Die Schlichtungsbehörde Zürich unterbreitete den Parteien mit Beschluss vom 5. März 2019 einen Urteilsvorschlag. Dessen Dispositiv-Ziffer 1 lautet: "Die Kündigung vom 20. November 2018 per 31. März 2019 wird für gültig erklärt." Wie oben dargelegt, ist dieser Entscheid formell und materiell rechtskräftig geworden. Materielle Rechtskraft bedeutet Massgeblichkeit eines formell rechtskräftigen Urteils in jedem späteren Verfahren unter denselben Parteien (BGE 142 III 210 E. 2). Ein materiell rechtskräftiger Entscheid steht einer erneuten gerichtlichen Beurteilung derselben Angelegenheit im Wege (Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO). Es gilt hier gewissermassen der Grundsatz "ne bis in idem" (CHK-Sutter-Somm/Seiler, Art. 59 ZPO N 13). Entsprechend darf das vorliegende Verfahren die Gültigkeit der Kündigung nicht mehr in Frage stellen.

4.3. Qualifiziert ein rechtskräftiger Entscheid eine Kündigung als gültig, bindet diese Feststellung alle späteren Behörden. Sie dürfen die Frage der Missbräuchlichkeit auch dann nicht nochmals aufrollen, wenn die Mieterin eine Schadenersatzklage mit der Begründung erhebt, das nachträgliche Verhalten des Vermieters

zeige, dass der behauptete Eigenbedarf bloss vorgeschoben gewesen sei. Vielmehr müsste die Mieterin in einem solchen Fall zuerst mittels Revision (Art. 328–333 ZPO) die Bindungswirkung des Entscheides beseitigen (BGE 145 III 143 E. 5.1). Dabei kann auch die fehlende Absicht, eine Wohnung selbst zu nutzen, eine neue Tatsache im Sinne von Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO bilden (vgl. zum Revisionsgrund der inneren Tatsachen Tanner, Das Revisionsverfahren nach Art. 328–333 ZPO, ZZZ 2019, S. 191–222, 200). Vorliegend hat die Berufungsklägerin keine Revision erwirkt.

4.4. Ein Urteil entfaltet allerdings nur insoweit Bindungswirkung, als die Parteien und der Streitgegenstand identisch sind. Unter dem Begriff des Streitgegenstandes versteht man den in der Klage erhobenen Anspruch, der auf einem bestimmten Sachverhalt gründet. Anspruchsidealität liegt vor, wenn die beiden Ansprüche auf den gleichen Gegenstand hinzielen und sich aus dem gleichen Lebensvorgang ergeben (D. Staehelin, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, § 24 N 16). Die Identität beurteilt sich nach den Klageanträgen und dem behaupteten Lebenssachverhalt, das heisst dem Tatsachenfundament, auf das sich das Klagebegehren stützt (BGE 142 III 210 E. 2.1; BGE 140 III 278 E. 3.3).

4.5. Das Gericht muss den aus einem bestimmtem Lebensvorgang erhobenen Anspruch nach dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen auf alle möglichen Entstehungsgründe hin beurteilen (Art. 57 ZPO). Das Urteil entscheidet somit über sämtliche durch den fraglichen Lebensvorgang erfassten Entstehungsgründe endgültig (D. Staehelin, in: Staehelin/Staehelin/Grolimund, a.a.O., Zürich/Basel/Genf 2019, § 24 N 16 f.). Die materielle Rechtskraft eines Urteils schliesst Angriffe auf alle Tatsachen aus, die im Zeitpunkt des Urteils bereits bestanden hatten, unabhängig davon, ob sie den Parteien bekannt waren, von diesen vorgebracht oder vom Richter beweismässig als erstellt erachtet wurden. Ausserhalb der zeitlichen Grenzen der materiellen Rechtskraft liegen dagegen rechtsbegründende oder rechtsverändernde Tatsachen, die im früheren Prozess nicht zu beurteilen waren. Es handelt sich dabei um neue erhebliche Tatsachen, die nach dem ersten Urteil eingetreten sind und den Anspruch in der nunmehr eingeklagten Form erst entstehen liessen (BGE 145 III 143 E. 5.1).

4.6. Die Berufungsklägerin führt nicht aus, beispielsweise durch Mängel am Mietobjekt (Art. 259e OR) oder aufgrund eines deliktischen Verhaltens der Berufungsbeklagten (Art. 41 OR) einen Schaden erlitten zu haben. Vielmehr knüpft sie ihre Ansprüche ausschliesslich an die Kündigung ihrer Wohnung an. So wirft sie der Vermieterschaft eine "rechtswidrige Serienkündigung" vor, wobei sie offen lässt, was sie unter dieser Wortneuschöpfung versteht. Auch den behaupteten Verstoss gegen Treu und Glauben leitet die Berufungsklägerin aus der Kündigung ab. Gleiches gilt für die Kosten, die ihr aus der Schlussreinigung der Wohnung entstanden sein sollen. Art. 267 Abs. 1 OR verpflichtet die Mieterschaft dazu, das Mietobjekt in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt. Wohnungen müssen grundsätzlich in gereinigtem Zustand zurückgegeben werden (vgl. CHK-Hulliger/Heinrich, 3. Aufl., Art. 267–267a OR N 5; SVIT-Komm., 4. Aufl., Art. 267–267a OR N 20). Dies gilt auch dann, wenn die Wohnung im Anschluss umgebaut oder renoviert wird: Handwerkerinnen und Handwerkern kann nicht zugemutet werden, in einem dreckigen Umfeld arbeiten zu müssen.

4.7. Zusammenfassend macht die Berufungsklägerin keine Ansprüche geltend, die nicht in einem direkten Zusammenhang mit dem Ende ihres Mietvertrages stehen. Wie oben dargelegt, darf ein späteres Gericht die Gültigkeit der Kündigung nicht neu beurteilen. Dies gilt selbst dann, wenn – wie hier – die Gültigkeit der Kündigung bloss ein Teilaspekt eines Schadenersatzanspruchs bildet. Der Urteilsvorschlag verneinte die Missbräuchlichkeit der Kündigung. Damit steht rechtskräftig fest, dass die Berufungsbeklagten mit ihrer Kündigung keine Vertragsverletzung begangen haben. Entsprechend kann offenbleiben, ob die weiteren Schadenersatzvoraussetzungen von Art. 97 Abs. 1 OR erfüllt sind.

4.8. Soweit die Berufungsklägerin schliesslich hilfsweise argumentiert, im Urteilsvorschlag stünden weder der Begriff "Treu und Glauben" noch der Ausdruck "missbräuchliche Serienkündigung", ist dieser Umstand von vornherein bedeutungslos: Grundsätzlich erwächst bloss das Dispositiv in materielle Rechtskraft, nicht hingegen die Urteilsbegründung (BGE 136 III 345 E. 2.1). Insofern kann die Berufungsklägerin aus der fehlenden Verwendung einzelner Wörter in den Entscheidungsmotiven nichts zu ihren Gunsten ableiten.

5.

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen.

(...).»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2022, 32. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin;
Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident