

GR_GERICHTE ZK2 2018 20 vom 21. August 2018

GR Gerichte, 2018-08-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_ZK2_2018_20

FR: GR_GERICHTE ZK2 2018 20 du 21 août 2018

IT: GR_GERICHTE ZK2 2018 20 del 21 agosto 2018

Regeste

Ungültigkeit, Mieterstreckung gemäss Art. 272 OR und Mietzinsanpassung gemäss Art. 273 Abs. 2 OR | Berufung OR Miete

Erwägungen

E. 1

Es sei die angefochtene Kündigung mangels korrekter Parteibezeichnung der Vermieterschaft für ungültig zu erklären.

E. 1.1

Gemäss Art. 308 Abs. 1 ZPO sind mit der Berufung erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide sowie erstinstanzliche Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbehelfen mindestens CHF 10'000.00 beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Berufung ist unter Beilage des angefochtenen Entscheids innert 30 Tagen seit der Zustellung desselben beim Kantonsgericht von Graubünden schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 ZPO und Art. 7 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [EGzZPO; BR 320.100]). Gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. c ZPO ist die Parteifähigkeit der Parteien eine Prozessvoraussetzung.

E. 1.2

Anfechtungsobjekt bildet der in Anwendung von Art. 59 Abs. 2 lit. c in Verbindung mit Art. 66 ZPO ergangene Nichteintretensentscheid des Regionalgerichts Prättigau/Davos vom 22. Februar 2018, mitgeteilt am 19. März 2018. Im Berufungsverfahren ist zur Bestimmung des Streitwerts auf den Betrag abzustellen, welcher im Zeitpunkt des erstinstanzlichen Urteils noch streitig war. Dieser liegt offensichtlich und unbestrittenermassen über CHF 10'000.00. Da die Parteifähigkeit der Berufungsbeklagten vorliegend streitgegenständlich ist, wird dafür auf den materiellen Teil der Erwägungen verwiesen, sodass auf die im Übrigen form- und fristgerecht eingereichte Berufung eingetreten werden kann.

E. 2

Es sei das Mietverhältnis für die A. _____ an der _____ 136 in O.1 _____ gemäss Mietvertrag vom 25. April 2006 im Sinne von Art. 272b Abs. 1 OR ab 30. September 2017 um sechs Jahre erstmalig zu erstrecken.

E. 2.1

Die Vorinstanz stützte sich in den Erwägungen zum Nichteintretensentscheid hauptsächlich auf die Tatsache, dass der anwaltlich vertretene Berufungs-

Seite 4 — 10 kläger noch vor Klageeinleitung die Eigentümerschaft beim Grundbuchamt O.1 _____ nachforschte, wo die Y. _____ als Eigentümerin eingetragen sei. In diesem Zusammenhang hätte die Bezeichnung auf den Kündigungsformularen "Y. _____, handelnd für Y.1 _____" nicht die Vermutung offen gelassen, dass der Y.1 _____ Vermieter sei. Da die Parteibezeichnung nicht irrtümlich fehlerhaft und die gewählte Bezeichnung im Übrigen klar sei und die Voraussetzungen für einen Parteiwechsel nicht gegeben seien, sei es nicht kleinlich, auf die Klage nicht einzutreten. Drei anlässlich der Hauptverhandlung eingereichte Urkunden (Pläne aus dem Jahre 2017, ein Entscheid der Schlichtungsbehörde von 2009, sowie eine Rechnung der Gebäudeversicherung von 2017) wurden nicht berücksichtigt, da diese schon früher hätten eingereicht werden können und der Berufungskläger keinerlei Ausführungen gemacht habe, warum diese zu spät eingereicht wurden. Ob ein weiteres Novum (Verkaufsdokumentation der B. _____) zu berücksichtigen sei, wurde offen gelassen, da ohnehin ein Nichteintretensentscheid erginge.

E. 2.2

Der Berufungskläger bringt vor dem Kantonsgericht im Wesentlichen vor, die Vorinstanz sei auf die Klage unzulässigerweise nicht eingetreten, weil die Y.1 _____ (Y.1 _____) anstelle der Y. _____ (Y. _____) beklagt wurde. Er habe den Y.1 _____ eingeklagt, da ihm während des langjährigen Mietverhältnisses Seitens der Verwalterin C. _____ verschiedene Vermieternamen schriftlich mitgeteilt worden seien und die Sach- und Rechtslage dementsprechend unklar gewesen sei. Die neue Vermieterin habe sich seit dem Kauf des Grundstücks im Jahre 2003 nie beim Berufungskläger offiziell vorgestellt und sein Kontakt habe sich auf die C. _____ als Verwalterin beschränkt, welche sich zu keinem Zeitpunkt mit Vollmacht der Vermieterin vorgestellt habe. Zudem wendet er ein, mit dem von der C. _____ ausgefüllten Kündigungsformular mit der falschen Parteibezeichnung "Y. _____, handelnd für Y.1 _____" sei Verwirrung gestiftet worden. Der Vorinstanz wirft er überspitzten Formalismus und eine Verletzung der gerichtlichen Fragepflicht vor, weil sie nicht auf die Klage eingetreten sei, obwohl die im Verfahren betreffend die Wohn- und Geschäftsräume geltende Oficialmaxime dazu hätte führen müssen, dass die gewählte Bezeichnung der Passivpartei dem Berufungskläger nicht schade.

E. 2.3

Die Berufungsbeklagte wendet dagegen grundsätzlich ein, dass die Vorinstanz keine Formvorschriften verletzt habe, da sie keine Formvorschriften angewendet, sondern lediglich die Prozessvoraussetzung der Parteifähigkeit geprüft habe. Die Parteibezeichnung des Vermieters sei weder ungeklärt noch unklar gewesen und vor dem Kantonsgericht werden, was den Streit um die Parteibezeichnung angehe, Behauptungen zum Inhalt eines Schlichtungsverfahrens aufgewor-

Seite 5 — 10 fen, welche wegen des Verbots unechter Noven im Berufungsverfahren unbeachtlich sein müssten. Die auf den Kündigungsformularen verwendete Bezeichnung sei korrekt und die Behauptung, der Kläger habe sich bei seiner Anfechtung auf einen Vereinbarungsentwurf aus dem Jahre 2009 gestützt, stelle ebenfalls ein unechtes Novum dar. Eine Vertretungsvollmacht hätte zudem nicht zur Klärung beigetragen. Der Berufungskläger habe auch nie eine solche verlangt, geschweige denn nachgefragt, wer denn sein Vermieter sei. Bei Zweifeln an der Person hätten auch ohne bemerkenswerte

Mehrkosten mehrere Parteien eingeklagt werden können, der Berufungskläger habe aber aus prozesstaktischen Gründen den Fonds statt die Fondsleitung eingeklagt. Aus der Officialmaxime, mit welcher er wohl den Untersuchungsgrundsatz gemeint habe, könne der Berufungskläger nichts für sich ableiten und er mache zu Recht nicht geltend, dass ein Parteiwechsel im Sinne von Art. 83 ZPO noch möglich wäre. 3. Vor dem Kantonsgericht stellt sich somit die Frage, ob die Klage gegen den "Y.1_____" im Vorliegenden bedeutet, dass die Prozessvoraussetzung der Parteifähigkeit (Art. 59 Abs. 2 lit. c ZPO) nicht erfüllt ist, so dass der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz gerechtfertigt, und die Berufung abzuweisen wäre.

E. 3

Es sei der Mietzins von derzeit CHF 6'750.00 pro Quartal gemäss Art. 272c Abs. 1 OR den veränderten Verhältnissen hinsichtlich geänderten Kostenfaktoren und mangelnder, nicht aktueller Unterhaltsarbeiten seitens der Vermieterin auf CHF 5'801.00 pro Quartal im Erstreckungsentscheid ab 01. Oktober 2017 zu reduzieren.

E. 3.1

Es trifft unbestrittenermassen zu, dass der Y.1_____ als Immobilienfonds (Art. 58 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen [Kollektivanlagengesetz, KAG; SR 951.31]) im Gegensatz zu seiner Fondsleitung, der Y._____, nicht parteifähig ist. Die Y._____, welche gem. Art. 25 Abs. 1 lit. b KAG das Fondsvermögen gemäss den Bestimmungen des Kollektivanlagevertrags selbständig und im eigenen Namen verwaltet, ist demgegenüber als Aktiengesellschaft partei- und prozessfähig. Richtigerweise ist deswegen auch die Y._____, welche, wie es im Grundbuch der Gemeinde O.1_____ ersichtlich ist, Eigentümerin und Vermieterin der Geschäftsräumlichkeiten an der _____ 136 in O.1_____. Die Kündigung des Mietverhältnisses, gegen welche sich der Berufungskläger zu wehren versucht, ging deswegen auch von der Y._____ aus. Der eingeklagte Fonds ist jedoch nicht parteifähig, obwohl die dazugehörige Fondsleitung dies wäre.

E. 3.2

Da der Berufungskläger vor dem Kantonsgericht jedoch wiederholt betont, dass er die Bezeichnung "Y.1_____" gewählt habe, weil dies Folge einer verwirrenden Sach- und Rechtslage darstelle, ist der Gedanke nicht fern, dass der Berufungskläger eine im Grunde rechtsfähige Partei, die Y._____ einklagen wollte. Wäre dies der Fall, könnte die falsche Bezeichnung der Partei unter den sogleich zu prüfenden Voraussetzungen berichtigt werden.

Seite 6 — 10

E. 3.3

Eine Klageschrift enthält gemäss Art. 221 Abs. 1 lit. a ZPO die Bezeichnung der Parteien und ihrer allfälligen Vertreter. Die genaue Bezeichnung der Prozessparteien ist dabei eine zentrale Voraussetzung für die Prüfung ihrer Partei- und Prozessfähigkeit wie auch ihrer Legitimation (Urteil des Bundesgerichts 4A_510/2016 vom 26. Januar 2017 E. 3.1). Die genaue und vollständige Bezeichnung der Parteien ist somit erforderlich, damit das Gericht deren rechtliche Existenz sowie die parteibezogenen Fähigkeiten als Prozessvoraussetzungen prüfen kann (Daniel Willisegger, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Basel 2017,

N 7 zu Art. 221 ZPO), hat aber auch Bedeutung für die korrekten Zustellungen und Vorladungen sowie für die Vollstreckung des Entscheids (Eric Pahud, in: Brunner/ Gasser/Schwander [Hrsg.], Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2. Aufl., Zürich 2016, N 1 zu Art. 221ZPO).

E. 3.4

Die Parteien sind so zu bezeichnen, dass über ihre Identität kein Zweifel besteht (Christoph Leuenberger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 3. Auflage, Zürich 2016, N 15 zu Art. 221 ZPO). Eine Berichtigung der Parteibezeichnung ist aber dann zulässig, wenn jede Gefahr einer Verwechslung ausgeschlossen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 4A_510/2016 vom 26. Januar 2017 E. 3.1). Ist der Mangel jedoch derart gravierend, dass die Identität der Parteien gänzlich unbestimmt bleibt, oder klagt eine nicht existierende Partei, ist auf die Klage nicht einzutreten (Urteil des Bundesgerichts 4A_116/2015 vom 9. November 2015 E. 3.5.1). Ist die Identität der Partei jedoch klar, so ist eine Berichtigung der Parteibezeichnung selbst dann zulässig, wenn sich die irrtümliche Bezeichnung auf eine dritte, existierende Person bezieht (BGE 131 I 57 E. 2.2.; 114 II 335 E. 3b; Christoph Leuenberger, a.a.O., N 19 zu Art. 221 ZPO). Sind die Voraussetzungen für eine Berichtigung erfüllt, muss das Gericht die Parteibezeichnung berichtigen oder zumindest Gelegenheit dazu geben (Urteil des Bundesgerichts 4A_510/2016 vom 26. Januar 2017 E. 3.2), im Falle einer offensichtlich unrichtigen Parteibezeichnung kann die Bezeichnung von Amtes wegen berichtigt werden, wenn die Identität der Partei ohne Weiteres feststeht (mit weiteren Verweisen Pahud, a.a.O., N 4 zu Art. 221 ZPO; Christoph Leuenberger, a.a.O., N 20 zu Art. 221 ZPO).

E. 3.5

Die Identität der Partei steht etwa dann fest, wenn eine Verwaltungseinheit ohne Rechtspersönlichkeit anstelle des Gemeinwesens klagt oder beklagt wird (Leuenberger, a.a.O., N 22 zu Art. 221 ZPO; PKG 2006 Nr. 32 E. 1b), oder wenn ein Mieter versehentlich die Liegenschaftsverwaltung statt die Vermieterin als Beklagte aufführt (Pahud, a.a.O., N 4 zu Art. 221 ZPO). Das Bundesgericht hat über-

Seite 7 — 10 dies mehrmals festgehalten, dass die Bezeichnung einer nicht rechtsfähigen Zweigniederlassung in diejenige der Hauptunternehmung berichtigt werden darf, da in so einem Fall die Verwechslungsgefahr ausgeschlossen werden kann (m.w.Verw. Urteile des Bundesgerichts 4A_129/2014 vom 1. Mai 2014 E. 2.5; 4A_27/2013 vom 6. Mai 2013 E. 2.2). Eine Zweigniederlassung ist nämlich weder partei- noch prozessfähig, sie verfügt auch über eine gewisse wirtschaftliche und geschäftliche Unabhängigkeit, aber zusammen mit dem Hauptsitz bildet sie eine rechtliche Einheit (Urteil des Bundesgerichts 4A_510/2016 vom 26. Januar 2017 E. 3.1.). In einer solchen Konstellation hat das Bundesgericht zudem offen gelassen, ob die falsche Bezeichnung überhaupt fehlerhaft bzw. unfreiwillig erfolgt sein muss, um eine Berichtigung der Parteibezeichnung zu rechtfertigen (Urteil des Bundesgerichts 4A_129/2014 vom 1. Mai 2014 E. 2.3 ff.). Das Bundesgericht erwähnte in jenem Fall zwar, dass die anwaltlich vertretene Partei unsachgemäss handelte, indem sie wiederholt die falsche Parteibezeichnung gebrauchte, betonte aber auch, dass die Gegenpartei mit keinem Wort darlegte, wieso die falsche Bezeichnung absichtlich hätte erfolgen sollen (Urteil des Bundesgerichts 4A_129/2014 vom 1. Mai 2014 E. 2.5.).

E. 3.6

Die blosser Berichtigung einer Parteibezeichnung ist stets abzugrenzen von einem eigentlichen Parteiwechsel, der (ohne Veräusserung des Streitobjekts) nach Art. 83 Abs. 4 ZPO grundsätzlich nur mit Zustimmung der Gegenpartei zulässig ist (Urteil des Bundesgerichts 4A_510/2016 vom 26. Januar 2017 E. 3.1; BGE 131 I 57 E. 2). Falls sich die Frage der Berichtigung stellt, ist deswegen auch ein überspitzter Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) möglich (PKG 2006 Nr. 32 E. 1b), welcher bejaht wird, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder über- spannte Anforderungen an Rechtsschriften stellt, sodass dem Bürger der Rechts- weg in unzulässiger Weise versperrt wird (BGE 135 I 6 E. 2.1; 132 I 249 E. 5). Nicht jede prozessuale Formstrenge ist als überspitzt formalistisch anzusehen, nur jene die durch keine schutzwürdigen Interessen gerechtfertigt ist, zum blossen Selbstzweck wird und die Verwirklichung des materiellen Rechts in unhaltbarer Weise erschwert oder verhindert (mit Weiteren Verweisen BGE 130 V 177 E. 5.4.1).

E. 3.7

Im vorliegenden Sachverhalt handelt es sich bei der eingeklagten Y.1 _____ um einen Immobilienfonds. Die Y. _____ verwaltet dabei das Fondsvermögen und ist unbestrittenermassen als parteifähige Vermieterin anzusehen. Um sich gegen die Kündigung des Mietverhältnisses zur Wehr zu setzen, hat der Berufungskläger fälschlicherweise gegen den "Y.1 _____" geklagt. Unter Berücksichtigung vorgän-

Seite 8 — 10 gige aufgeführter Rechtsprechung muss dies jedoch als eine offensichtlich unrichtige Parteibezeichnung gewertet werden, da jeglicher Zweifel über die Identität der Vermieterschaft ausgeschlossen ist. Dies wäre nämlich sogar der Fall, wenn die Verwalterin eingeklagt werden würde, muss aber auf jeden Fall gelten, wo die Bezeichnung "Y.1 _____" gewählt wurde, welche mit der Y. _____ - als Fondsleitung - dermassen verbunden ist, dass von einer rechtlichen Einheit ausgegangen werden darf. Richtig ist es zwar, dass der anwaltlich vertretene Berufungskläger in Anbetracht der Umstände hätte erkennen müssen, dass die korrekte Parteibezeichnung Y. _____ lauten müsste, was sich nur schon aus dem Grundbuch hätte entnehmen lassen. Auch hätte er, statt auf seiner Bezeichnung zu verharren, die Berichtigung der falschen Bezeichnung beantragen können, so bald er den Fehler bemerkte. Trotzdem kann die Y. _____ nicht geltend machen, die Bezeichnung wäre absichtlich falsch gewählt worden, da sie nicht zu beweisen versucht, wieso der Berufungskläger dies tun sollte. Die Vorinstanz geht wohl auch von einer absichtlichen Falschbezeichnung aus, trotz dem Umstand, dass in Anbetracht der konkreten Umstände nicht ersichtlich ist, inwiefern eine gewollte Falschbezeichnung dem Berufungskläger nützen sollte. Ohnehin kann aber diese Frage offen gelassen werden, da zweifellos klar ist, wen der Berufungskläger hatte einklagen wollen, nämlich die Vermieterschaft der von ihm genutzten Geschäftsräumlichkeiten. Dass das Regionalgericht nach einem doppelten Schriftenwechsel noch eine Hauptverhandlung durchgeführt hat, bevor es den Nichteintretensentscheid fällte, obwohl gar nie eine Passivpartei bestanden haben soll, zeigt auch, dass das Regionalgericht ebenfalls erkannte, dass mit der Klage die Vermieterschaft ins Recht gefasst werden sollte. Zuletzt muss noch betont werden, dass die Beschwerdeantwort vor dem Kantonsgericht, in der wiederholt auf Nichteintreten bestanden wird, gerade von der Y. _____ selber stammt, welche den nicht parteifähigen Y.1 _____ in ihrer Funktion als Fondsleitung vertritt. Gleichzeitig wird - sowohl vor der Vorinstanz wie auch vor dem Kantonsgericht - eine Parteientschädigung gefordert, ohne dass eine solche Partei überhaupt im Spiel sein soll. Im vorinstanzlichen

Verfahren wurde eine Parteientschädigung dann auch gewährt und der Y._____ zugesprochen. Insoweit stellt der Verzicht auf eine Berichtigung der falschen Parteibezeichnung auch eine übertriebene Formstrenge dar, ohne dass ein schutzwürdiges Interesse daran ersichtlich ist.

E. 4

Aufgrund dieser Sachlage erübrigt es sich, auf die weiteren Vorbringen der Parteien einzugehen, denn ob die genaue Parteibezeichnung auf den Kündigungsg formularen korrekt ist oder nicht, würde nichts daran ändern, dass die Vermieterin der Liegenschaft, die Y._____, zweifellos feststeht und die Klage sich

Seite 9 — 10 auch gegen diese richtete. Es ist in diesem Sinne deswegen auch nicht relevant, inwiefern eine Vertretungsvollmacht Klarheit gebracht hätte. Ebenfalls kann auch auf die Beurteilung der Zulässigkeit der eingebrachten Noven verzichtet werden, denn die Korrektur der Parteibezeichnung ist ohne weitere Beweise möglich und die Beurteilung der Mietstreitigkeit ist hier nicht streitgegenständig.

E. 5

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sowohl im vorinstanzlichen Verfahren wie auch im Verfahren vor dem Kantonsgericht klar ist, wer Passivpartei ist. In diesem Sinne wird die Bezeichnung "Y.1_____" im vorliegenden Verfahren von Amtes wegen in die Bezeichnung "Y._____" umgeändert und die Berufung gutgeheissen.

E. 6

Da somit durch den Nichteintretensentscheid des Regionalgerichts Prättigau/Davos ein wesentlicher Teil der Klage von der Vorinstanz nicht beurteilt wurde, wird die Sache antragsgemäss an die Vorinstanz zurückgewiesen, damit in der Sache entschieden werden kann (Art. 318 Abs. 1 lit. c Ziff. 1 ZPO).

E. 7

Die vorliegende Berufung erweist sich als offensichtlich begründet, sodass der Vorsitzende der II. Zivilkammer in einzelrichterlicher Kompetenz entscheidet (Art. 18 Abs. 3 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; BR 173.000]).

E. 8

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten des Berufungsverfahrens, welche vorliegend auf CHF 4'000.00 festgesetzt werden, zu Lasten der Y._____.

E. 9

Die ausseramtliche Entschädigung für das Berufungsverfahren wird auf CHF 1'500.00 festgesetzt und geht ebenfalls zu Lasten der Y._____.

Seite 10 — 10 III.

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