

SO_GERICHTE ZKREK.2009.234 vom 19. Januar 2010

SO Obergericht, 2010-01-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZKREK.2009.234

FR: SO_GERICHTE ZKREK.2009.234 du 19 janvier 2010

IT: SO_GERICHTE ZKREK.2009.234 del 19 gennaio 2010

Regeste

Der Rekurs nach § 215 ZPO richtet sich gegen die Abschreibung des Verfahrens. Mit ihm kann die Fortsetzung des Verfahrens verlangt werden, wenn dieses zu Unrecht abgeschrieben wurde. An der blossen Feststellung eines anderen Grundes für die Verfahrensabschreibung besteht indessen kein Rechtsschutzinteresse (E. 1). Der neue Eigentümer tritt anstelle des alten Eigentümers und Klägers in den Prozess über die Gültigkeit der Kündigung der Mietliegenschaft ein. Der Entscheid über die Prozesskosten folgt der Hauptsache und ist somit im Verfahren zwischen dem neuen Eigentümer und den Mietern zu treffen (E. 2 bis 4).

Erwägungen

E. 1

Der Gerichtspräsident hat die Rechtsbegehren betreffend Gültigkeit der Kündigungen zufolge Klagerückzugs abgeschrieben. Nach § 215 der Zivilprozessordnung (ZPO-SO, BGS 221.1) ist der Rekurs das zulässige Rechtsmittel, wenn der Instruktionsrichter den Prozess abschreibt, weil die Klage zurückgezogen, vom Beklagten anerkannt, durch Vergleich erledigt oder gegenstandslos wird. Auf den Rekurs wäre somit grundsätzlich einzutreten. Der Kläger macht mit seinem Rekurs indessen nicht geltend, das Verfahren sei zu Unrecht abgeschrieben worden und verlangt dementsprechend auch keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens und keine materielle Beurteilung seiner bei der Vorinstanz gestellten Anträge. Vielmehr verlangte er, es sei ein anderer Grund für die Verfahrensabschreibung festzustellen. An einer solchen Feststellung besteht kein Rechtsschutzinteresse. Denn das Verfahren bleibt so oder so abgeschrieben und erledigt. Was der Kläger mit seinem Rekurs anstrebt, ist eine Änderung des Kostenentscheids zu seinen Gunsten. Diesbezüglich ist der Rekurs als Kostenrekurs zu behandeln und zu beurteilen. Auf die übrigen Rekursbegehren ist nicht einzutreten.

2.a) Der Gerichtspräsident ging bei seinem Kostenentscheid davon aus, dass der Kläger X. die Rechtsbegehren betreffend die Gültigkeit der beiden Kündigungen zurückgezogen hat und daher in diesen Punkten als unterlegen gilt. In der Anzeige des Eigentümerwechsels vom 10. Februar 2009 hat der Kläger X. zum Prozessgegenstand der beiden Kündigungen ausgeführt, er habe mit Ausnahme der Prozesskostenfrage keine persönlichen Interessen mehr und es wäre sinnvoll, das Verfahren mit der neuen Eigentümerin Z. fortzuführen, welche ja auch die Folgen des Urteils zu tragen haben werde. Das ist kein Klagerückzug. Klar wird dies spätestens bei den Anträgen, wo der Kläger X. ausdrücklich verlangt, das Verfahren zu den Kündigungen sei klägerseits mit der neuen Eigentümerin Z. fortzusetzen. Dieser prozessuale Antrag des Klägers X. stimmt mit der materiellen Rechtslage überein. Nach Art. 261 Abs. 1 Obligationenrecht (OR, SR 220) geht das Mietverhältnis bei der Veräusserung des Mietobjekts durch den Vermieter mit dem Eigentum an der Sache auf den

Erwerber über. Dieser tritt von Gesetzes wegen mit allen Rechten und Pflichten in den Mietvertrag ein. Daraus wird in der Lehre gefolgert, der Erwerber trete als neuer Vermieter anstelle des ursprünglichen Vermieters in einen im Zeitpunkt des Eigentumswechsels anhängigen Prozess über Ansprüche aus dem Mietverhältnis ein, jedenfalls dann, wenn es um Sachverhalte geht, die sich auch nach dem Parteiwechsel auf das Mietverhältnis auswirken können (BGE 4C.291/2006 vom 28. November 2006; BGE 127 III 273). Die Frage nach der Gültigkeit der noch vom Kläger X. ausgesprochenen Kündigungen wirkt sich auch nach dem Eigentümerwechsel massgeblich auf das Mietverhältnis aus: Es ist entweder beendet oder dauert weiter. Die neue Eigentümerin Z. ist anstelle des Klägers X. in den Prozess über die Gültigkeit der Kündigungen eingetreten.

b) Inwiefern sich alle Beteiligten sämtlichen Konsequenzen dieser Rechtsfolge des Eigentümerwechsels bewusst waren, ist für den vorliegenden Entscheid eigentlich unerheblich. Dennoch haben sich die Beteiligten im Wesentlichen entsprechend dieser Rechtslage verhalten. Schon in ihrer Stellungnahme vom 20. Februar 2009 haben die Beklagten A. und B. ausgeführt, der Prozess gehe auf die neue Eigentümerin Z. über. Es sei Sache der Eigentümer, sich untereinander auseinanderzusetzen, Herr X. sei also in diesem Prozess gar nicht mehr Partei. In der Folge schlossen die Beklagten A. und B. mit der neuen Eigentümerin Z. eine Vereinbarung, in welcher sie die Beendigung des Mietverhältnisses regelten. Der Gerichtspräsident erhob diese Vereinbarung zum gerichtlichen Vergleich und schrieb das Verfahren betreffend Kündigungsanfechtung/Mietzinsherabsetzung zwischen den Beklagten A. und B. und der neuen Eigentümerin Z. ab. Auch in der Rekursstellungnahme hielten die Beklagten A. und B. wiederum fest, eine vergleichsweise Beendigung des Mietverhältnisses sei nur noch mit der neuen Eigentümerin Z. möglich gewesen, nicht mehr aber mit dem Kläger X., da er nicht mehr Eigentümer gewesen sei.

3.a) Mit dem Verkauf der Mietliegenschaft ist die Parteistellung in der Streitfrage über die Gültigkeit der beiden Kündigungen somit auf die neue Eigentümerin Z. übergegangen. Die Regelung der Prozesskosten folgt der Hauptsache. Eine Aufsplittung in Prozesskosten, die zwischen den bisherigen Prozessparteien bereits aufgelaufen sind und solchen, die nach dem Eigentümerwechsel im Prozess mit der neuen Eigentümerin anfallen, findet nicht statt. Ein solcher Vorgang stünde im Widerspruch zu Art. 261 OR und hat keine Rechtsgrundlage. Für den Kostenentscheid in dem zwischen dem Kläger X. und den Beklagten A. und B. noch anhängigen Verfahren konnte die Frage der Gültigkeit der Kündigungen demnach gar keine Rolle mehr spielen.

b) Der vom Kläger X. gemachte Vorbehalt, die bis dato angefallenen Gerichts- und Parteikosten seien ihm in jedem Fall zu ersetzen, je nach Ausgang zu Lasten der Beklagten A. und B. oder der neuen Eigentümerin Z., stiess daher ins Leere. Es gab keinen Prozess mehr zwischen ihm und den Mietern A. und B. über die Gültigkeit der Kündigungen. Erst recht gab es keinen Prozess, an dem sowohl er wie die neue Eigentümerin Z. beteiligt war und diese zur Leistung einer Parteientschädigung an ihn hätte verurteilt werden können. Auch der in der Stellungnahme zum Rekurs vorgebrachte Einwand der Beklagten A. und B., es sei nicht ihre Sache, die Risiken der Prozessnachfolge zu tragen, geht an der Sache vorbei. Es gab nur einen Prozess über die Gültigkeit der Kündigungen. In diesem Prozess nahmen die Beklagten A. und B. stets die Beklagtenrolle ein, nur die Klägerrolle wechselte im Lauf des Verfahrens. In diesem Verfahren wurde schliesslich auch über die Kostenfolgen entschieden.

E. 4

Über die Kostenfolgen des Streites über die Gültigkeit der beiden Kündigungen konnte somit einzig und allein im Verfahren zwischen der neuen Eigentümerin Z. und den Beklagten A. und B. entschieden werden. Der Kostenentscheid des Gerichtspräsidenten im Verfahren mit dem Kläger X. ist daher aufzuheben, soweit er sich auf den Ausgang des Streites über die Kündigungsanfechtungen stützt.

Obergericht Zivilkammer, Urteil vom 19. Januar 2010 (ZKREK.2009.234)

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