

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB190010-L vom 7. Dezember 2020

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2020-12-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MB190010-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB190010-L du 7 décembre 2020

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MB190010-L del 7 dicembre 2020

Erwägungen

E. 28

April 2020 Frist zur schriftlichen Replik angesetzt. Diese wurde innert erstreckter Frist am 2. Juni 2020 erstattet. Mit Beschluss vom 4. Juni 2020 wurde der Beklagten 1 Frist zur schriftlichen Duplik angesetzt. Diese wurde mit Datum vom 17. August 2020 erstattet, innert erstreckter und um den Sommer-Fristenstillstand verlängerter Frist. Mit Verfügung vom 31. August 2020 wurde den Kläger/innen Frist angesetzt, um zu neuen relevanten Tatsachen in der Duplik Stellung zu nehmen. In Ziff. 2 der Verfügung wurden die Kläger/innen auf die Möglichkeit hingewiesen, die Ansetzung einer separaten Frist zur Ausübung ihres voraussetzungslosen Replikrechts zu beantragen. Mit Verfügung vom 9. September 2020 wurde den Kläger/innen zudem eine Noveneingabe der Beklagten zugestellt und Gelegenheit geboten, dazu Stellung zu nehmen. Dabei wurde die mit Verfügung vom 31. August 2020 angesetzte Frist im Interesse einer einheitlichen Stellungnahme (zu den Vorgängen um die vor Einreichung der Duplik erstinstanzlich erteilten, nicht rechtskräftigen Baubewilligung) neu angesetzt. Auf Antrag der Kläger/innen vom 14. Septem-

- 4 - ber 2020 wurde denselben sodann mit Verfügung vom 15. September 2020 eine Frist angesetzt, um vom Replikrecht im genannten Sinne Gebrauch zu machen. Mit Eingabe vom 29. September 2020 nahmen die Kläger/innen unter Hinweis auf die Verfügungen vom 31. August und 9. September 2020 zu den Dupliknoven und zur Noveneingabe der Beklagten Stellung. In der Folge wurde das Verfahren mit Verfügung vom 1. Oktober 2020 für spruchreif erklärt, wobei darauf hingewiesen wurde, dass die Spruchreiferklärung nichts am Fortbestand des voraussetzungslosen Replikrechts der Parteien ändere. Mit Eingabe vom 28. Oktober 2020 (Datum Poststempel) teilten die Kläger/innen dem Gericht unter Hinweis auf die Verfügungen vom 31. August 2020 und 1. Oktober 2020 sowie das Schreiben des Mietgerichtspräsidenten vom 19. Oktober 2020 schliesslich mit, dass sie auf einen weiteren Vortrag verzichten würden. Das Urteil wurde auf dem Zirkularweg gefällt.

1.2.2 Das vorliegende Verfahren umfasste ursprünglich auch die Kündigung des Mietverhältnisses zwischen der Beklagten 1 (Vermieterin) und den Erstkläger/innen 12.1-3 bzw. der Beklagten 2 (4 gemeinsame Mieter/innen). Bezüglich der Kläger/innen 12.1-3 wurde der Prozess bereits mit Beschluss vom 5. Dezember 2019 abgeschlossen, unter Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen. Bezüglich der Beklagten 2 wurde das Verfahren mit dem schon erwähnten Beschluss vom 4. Juni 2020 abgeschlossen (Gegenstandslosigkeit der Klage auch im Verhältnis zur Beklagten 2, ...). 2.

Parteistandpunkte 2.1 Die Kläger/innen verlangen im Hauptpunkt die Ungültigerklärung der angefochtenen Kündigungen, die Kläger/innen 1, 3, 9, 10 und 11 zudem im Eventualstandpunkt eine erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses von unterschiedlicher

Länge. Zur Begründung schilderten sie zunächst die Veränderungen im Aktionariat der Beklagten 1 im Jahr 2018 und den Wechsel der Verwaltung der Liegenschaft von der V1 AG zur V2 AG. Sie bestritten ein ausgereiftes Bauprojekt und stellten insbesondere in Abrede, dass die Beklagte 1 den Zustand der Liegenschaft im Jahr 2018 habe überprüfen lassen. Die Projektierung sei erst nach den Kündigungen

- 5 - vom 31. Oktober 2018 erfolgt. Vorher hätten keine Fachleute die Liegenschaft untersucht. Solche wären den Mietenden zweifellos aufgefallen. Auf eine Nachfrage der Kläger nach dem Stand der Projektierung vom 27. November 2018 habe die Beklagte 1 sich über Rechtsanwalt A. gemeldet, der sich mit einer Vollmacht vom

E. 30

September 2015 (spätestens aber 2016) zum unbefristeten und bedurfte zu seiner wirksamen Beendigung einer Kündigung. Vor der Vereinbarung vom 13. Juni 2017 erfolgte eine solche unbestrittenermassen nicht. Eine erneute Befristung des Mietverhältnisses hätte – dies wird von der Beklagten 1 zu recht nicht in Abrede gestellt – einer Formularerklärung im Sinne von Art. 269d Abs. 3 OR bedurft, denn in einer solchen Abmachung hätte eine einseitige Vertragsänderung gelegen, und dass die Klagenden 11 ohne Druck und in voller Kenntnis der Rechtslage der Vereinbarung zugestimmt hätten, wurde von der Beklagten 1 nicht behauptet. Die Erstreckungsvereinbarung verstösst im Übrigen, wie die Klagenden 11 zu recht vortragen lassen, auch gegen das Verbot des Vorausverzichts gemäss Art. 273c OR, denn solche Abmachungen sind gültig erst möglich, wenn das Mietverhältnis ins Endstadium getreten ist. Dies war aber wegen der Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis mangels einer Kündigung offensichtlich nicht der Fall. Die Vereinbarung scheint einzig dem Zweck gedient zu haben, das Erstreckungsrecht der Klagenden 11 zu vereiteln. Entsprechend kann die Beklagte 1 nichts aus der Vereinbarung ableiten, insbesondere nicht, dass die Klagenden 11 nicht damit rechnen konnten, über den 30. September 2019 im Objekt bleiben zu können. Die Klagenden 11 können sich entgegen der Auffassung der Beklagten 1 durchaus auf eine eigene Härte berufen, soweit sie wie die Klägerin 11.3 mit ihrer Tätigkeit für die GmbH ihr Einkommen erzielen und daraus ihren Lebensunterhalt bestreiten, denn insofern machen sie sehr wohl eigene Interessen geltend, auch wenn der Gastro-Betrieb als solcher über die D. GmbH geführt wird. Es verhält sich nicht anders, als wenn im umgekehrten Fall der Aktionär einer AG ein Mietverhältnis kündigt, um der AG das Mietlokal verschaffen zu können: Dabei handelt es sich zwar nicht um einen Eigenbedarf im Sinne von Art. 261 Abs. 2 lit. a oder 271a Abs. 3 lit. a OR (BGE 142 III 336 E. 5.2.2.2 und 5.4.1 = Pra 2017 Nr. 79; BGE 132 III 737 E. 3.4.3), aber sehr wohl um ein legitimes Kündigungsinteresse, das auch in die Interessenabwägung gegen eine Härte auf Mieterseite einfließt

- 55 - (ZMP 2018 Nr. 11; vgl. BGer, 4A_315/2029 vom 9. September 2019 E. 2 = ZMP 2019 Nr. 9). Allerdings ist unklar, in welchem Ausmass dies bei den Klagenden 11.1-2 der Fall ist, denn dazu lieferten diese keine Angaben. Die Klägerin 11.3 macht immerhin unwidersprochen geltend, sie erziele aus der 80 % - Mitarbeit im Betrieb nur ein Einkommen von rund Fr. 3'553.– monatlich und dieses bilde ihre Existenzgrundlage. Sie hat dies mit entsprechenden Lohnausweisen und - abrechnungen auch belegt. Nicht zu sehen ist, wie aus den von den Klagenden 11 vorgenommenen Investitionen eine Härte abgeleitet werden könnte, denn die Kosten der Gründung der GmbH sowie der Übernahme des Inventars vom Vormieter sind durch die Kündigung der Miete für sie nicht einfach wertlos oder verloren. Die Beklagte macht zu recht geltend, dass die Mietkaution und das

Stammkapital von vornherein keine Investitionen ins Mietobjekt bildeten. Gleiches gilt für den angeschafften Food- Truck oder das Kleinmaterial. Unter dem Aspekt der Substantiierungslast als genügend zu erachten ist entgegen der Auffassung der Beklagten 1 die Übersicht über die Suchbemühungen der Klagen 11: Zwar handelt es sich hier in der Form wie bei anderen Klagen nur um eine Beilage, in der Sache aber um eine Ergänzung [der Rechtsschriften], aus der sich für Gegenpartei und Gericht klar ergibt, welche Bemühungen behauptet werden und was daraus geworden sein soll. Die Beklagte 1 hat die Bemühungen nur generell, aber nicht substantiiert bestritten. Auf der anderen Seite lassen die Ausführungen der Kläger 11 zu ihren Suchbemühungen aufhorchen. So lassen sie vortragen: «Bei einigen Objekten stand und steht die Antwort noch aus.» Schaut man sich die Zusammenstellung näher an, so scheint einzig die Bewerbung für die Café Bar «E20» (...) noch «In Verhandlung» zu sein. Welche weiteren offenen Bewerbungen bestehen, erläutern die Kläger 11 nicht, obwohl sie in der Replik die Mehrzahlform verwendet haben. Beim «E20» fällt auf, dass dieses seit Juli 2019 Verhandlungsgegenstand sein soll. Laut Internetauftritt ist das Lokal – allgemein bekannt (...) – seit 17. März 2020 bis auf weiteres geschlossen, stünde also wohl für eine Miete zur Verfügung. Wie es sich damit auch immer verhält: Schon aufgrund der Darstellung der Klagen 11 zu ihren Suchbemühungen ist klar, dass sie diese wohl mit Blick auf ihre offensichtlich unbegründete Anfechtung der Kündigung nicht ernsthaft genug unternehmen, als dass eine Härte als nachgewiesen

- 56 - erachtet werden könnte. Das Erstreckungsbegehren ist daher abzuweisen, soweit es über das von der Beklagten 1 anerkannte Mass einer einmaligen Dauer von 6 Monaten hinausgeht. 3.3.7 Klage 2 sowie 4-8 Die Klagen 2 sowie 4-8 haben explizit kein Erstreckungsbegehren für den Fall gestellt, dass die gegen sie gerichteten Kündigungen sich als gültig erweisen sollten. Zwar hält das Gesetz das Gericht dazu an, von Amtes wegen zu prüfen, ob das Mietverhältnis erstreckt werden kann, wenn eine Klage auf Ungültigerklärung der Kündigung abgewiesen wird (Art. 273 Abs. 5 OR). Dabei ist es aber wie schon erwähnt nicht Sache des Gerichts, anwaltlich vertretene Parteien zur Nennung insbesondere von Härtegründen anzuhalten. Werden solche wie hier nicht vortragen und bestehen dafür auch sonst keine Hinweise, ist ohne gegenteilige Anhaltspunkte davon auszugehen, dass keine Härtegründe bestehen. Für die von den genannten Klagen beantragte Einräumung einer Auszugsfrist besteht unbestrittenermassen keine Rechtsgrundlage. Soweit die Betroffenen geltend machen, allein schon der sofortige Auszug bedeute für sie eine Härte, ebenso wie der Umstand, dass sie mit guten Gründen von der Missbräuchlichkeit der Kündigungen überzeugt seien, so dass von ihnen vor einem erstinstanzlichen Entscheid keine intensiven Suchbemühungen erwartet werden könnten (a.a.O.), kann ihnen nicht gefolgt werden: Wie gezeigt erweisen sich die Kündigungsanfechtungsklagen geradezu als aussichtslos, so dass die betroffenen Klagen mit dem vorliegenden Verfahrensausgang rechnen mussten und es sich selbst zuzuschreiben hätten, wenn sie nun – nachdem sie von einer sehr langen faktischen Erstreckung während der Verfahrensdauer profitiert haben, wie die Beklagte 1 zu recht vorträgt – über keine nahtlose Anschlusslösung verfügen sollten. Der Antrag ist daher abzuweisen. 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen 4.1 Wie die Beklagte 1 zu recht einwandte, geht der Kläger 9 in seinem Fall von einem zu tiefen Streitwert aus, den auch das Gericht bislang seinen Berechnungen zugrunde gelegt hat, denn der Kläger 9 hat nur den Nettomietzins von Fr. 658.– während Sperr- und Kündigungsfrist als Grundlage verwendet, während in Wahrheit der Bruttomietzins von Fr. 823.– monatlich massgeblich ist. Richtig ist

- 57 - ein Streitwert von Fr. 34'566.-. Umgekehrt macht die Beklagte 1 bezüglich der Klägerin 10 geltend, die Streitwertangabe derselben sei mit Fr. 147'552.- zu hoch, betrage doch der monatliche Mietzins seit dem 1. Oktober 2009 Fr. 2'791.- und nicht Fr. 3'074.-, was bei Zugrundelegung von 42 Monaten zu einem Betrag von Fr. 117'222.- führe. Auch dies ist richtig (... : Fr. 2'374.- + Fr. 294.- + Fr. 123.-). Wie schon im Beschluss vom 16. Mai 2019 in Aussicht genommen, sind Gerichts- gebühr und (volle) Parteientschädigung ausgehend vom zusammengerechneten Streitwert bezüglich aller Mietverhältnisse zu berechnen. Da das Verfahren bezüg- lich der Klagenden 12 bereits erledigt ist, ergibt sich aufgrund der vorstehenden Korrekturen ein neuer Gesamtstreitwert von Fr. 715'596.-. Es gibt keinen Grund, von der Kostenprognose im genannten Beschluss abzuweichen, denn das Verfah- ren hat zwar wegen der Zahl der Beteiligten einen überdurchschnittlichen Aufwand verursacht, kann aber ohne separate Beweisabnahme zu Ende gebracht werden. Wie angekündigt, ist von der Reduktionsmöglichkeit von Gerichtsgebühr und Par- teientschädigung um je einen Drittel gestützt auf § 7 GebV und § 4 Abs. 3 Anw- GebV Gebrauch zu machen, während dem Mehraufwand für die Behandlung der unterschiedlichen Situation der Streitgenossen auf Seiten der Klagenden durch einen Zuschlag von 80 % bei der Gerichtsgebühr und von 100 % bei der vollen Parteientschädigung (hier inkl. Zuschläge für die zusätzlichen Rechtsschriften) Rechnung zu tragen ist, und zwar gestützt auf § 4 Abs. 2 GebV und § 8 und 11 AnwGebV. Dies führt zu einer Gerichtsgebühr von Fr. 30'070.- und zu einer vollen Parteientschädigung inkl. 7.7 % MWSt von Fr. 38'970.- (...). 4.2 Für die Verlegung von Gerichtskosten und Parteientschädigungen ist eine Gewichtung nach den unterschiedlichen Themen bezüglich der einzelnen Streit- genossen sowie nach Obsiegen und Unterliegen in den einzelnen Themen erfor- derlich. Rechnerisch können die Überlegungen aufgrund der Tabelle «Berech- nung_GG_PE» nachvollzogen werden, welche der nachfolgenden Kommentierung zugrunde liegt, im Geschäftsordner als Excel-Tabelle unter dem entsprechenden Namen abgelegt ist und am Schluss dieser Ausführungen in einer Druckversion wiederzugeben ist. Insgesamt haben die Kündigungsanfechtung und die einzelnen Erstreckungsbe- gehren je etwa 50 % des gerichtlichen und anwaltlichen Aufwands verursacht. Zur Gewichtung sind daher für beide Komplexe je 200 Punkte zu verteilen. Auf die 11

- 58 - Kündigungsanfechtungen entfallen damit je 18.182 Punkte. Bei den Erstreckungs- begehren ist zu differenzieren: Wenig Aufwand verursachten die Begehren der Klagenden 2 sowie 4-8, soweit diese zunächst kein Erstreckungsbegehren stell- ten, aber eine Auszugsfrist beantragten und in der Replik dann doch auf eine Här- te schlossen, weil sie wegen des Kündigungsschutzbegehrens auf Suchbemü- hungen verzichten zu können glaubten. Der entsprechende Anteil ist mit 20 von 200 Punkten zu gewichten, pro Mietverhältnis also mit 3.333 Punkten. Die restli- chen 180 Punkte sind auf die Mietverhältnisse der Klagenden 1, 3 und 9-11 zu verteilen, und zwar zufolge ähnlichen Aufwandes gleichmässig, so dass eine Ge- wichtung von je 36 Punkten resultiert. Die Klägerinnen 1 haben eine Ersterstreckung von 12 Monaten beantragt. Die Be- klagte 1 hat zu Beginn des Verfahrens gar keine, dann eine 6-monatige definitive Erstreckung konzediert. Das Gericht kommt zum Schluss, dass eine definitive Er- streckung auszusprechen ist, veranschlagt diese aufgrund der Interessenabwä- gung aber auf 30 Monate. Geht man davon aus, dass die schliesslich gewährte Erstreckung im Ergebnis in etwa der von den Klägerinnen 1 verlangten entspricht, obsiegen die Klägerinnen 1 mit 36 von insgesamt 54.182 gewichteten Punkten, mithin zu 66.44 %. Entsprechend haben sie die

Gerichtskosten zu 33.56 % zu tragen, während die Beklagte 1 den Rest zu übernehmen hat. Die Klägerinnen 1 haben zudem Anspruch auf eine reduzierte Parteientschädigung im Umfang von 32.89 %. Die Klagen 2-8 und 11 unterliegen vollständig, jedenfalls wenn man einzig das Kündigungsschutzbegehren und den umstrittenen Teil der Erstreckungsdauer in Rechnung stellt, welcher ja auch den gesamten Beurteilungsaufwand verursacht haben. Die Gewichtung beträgt bei den Klagen 2 und 4-8 je 21.515 (18.182 + 3.333) von 400 Punkten, bei den Klagen 3 und 11 je 54.182 Punkte (Kündigungsschutz je 18.182 Punkte, Erstreckung je 36 Punkte). Der Kläger 9 unterliegt mit seinem Kündigungsschutzbegehren (Gewichtung 18.182). Er hat eine Mieterstreckung von erstmals 2 ½ Jahren beantragt und erhält eine definitive Erstreckung von 32 Monaten. Bei einer Harmonisierung der beiden Erstreckungsarten obsiegt er zu rund 45 %, gewichtet also im Umfang von 16.2 von (inkl. Kündigungsschutz) 54.182 Punkten. Er hat die Gerichtskosten daher zu 70.1 % zu tragen und der Beklagten, die den Rest zu übernehmen hat, eine auf 40.2 % reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen. Die Klägerin 10 schliesslich

- 59 - unterliegt ebenfalls mit ihrem Kündigungsschutzbegehren. Statt der beantragten 3-jährigen erstmaligen Erstreckung ist ihr eine definitive in der genannten Länge zugestehen, womit sich Obsiegen und Unterliegen in diesem Teil der Klage etwa die Waage halten. Insgesamt obsiegt sie gewichtet mit 18 von insgesamt 54.182 Punkten. Ihr Anteil an den Gerichtskosten beträgt daher 66.78 %, während sie der Beklagten eine auf 33.56 % reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen hat. Die Vorschüsse sind dem Verfahrensausgang entsprechend zu verrechnen bzw. zurückzuerstatten. Der Einfachheit halber ist auf die Heranziehung des Vorschusses der Gegenpartei für den ungedeckten Kostenanteil der pflichtigen Partei ausnahmsweise zu verzichten. Für eine Anordnung der Solidarhaftung unter den Klägern besteht kein Grund, zumal es letztlich trotz einfacher Streitgenossenschaft um individuelle Ansprüche geht und zudem eine Solidarhaftung wegen der unterschiedlichen Gewichtung bzw. der unterschiedlichen Prozessergebnisse zu komplizierten Folgefragen führen würde. Zur Berechnung der im Dispositiv angeführten Beträge kann wie erwähnt auf die folgende Excel-Tabelle verwiesen werden:

- 60 - (...)» Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2021, 31. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

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