

ZH_GERICHTE PD140005 vom 1. April 2014

Zh Gerichte, 2014-04-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_gerichte_PD140005

FR: ZH_GERICHTE PD140005 du 1 avril 2014

IT: ZH_GERICHTE PD140005 del 1 aprile 2014

Regeste

Kündigungsschutz / Anfechtung Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 1. April 2014 (MB130026)

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt Im Jahr 2009 gründete die Mieterin, Klägerin und Berufungsklägerin (fortan Klägerin) ein Reisebüro mit Internetcafé. Hierzu schloss sie mit C.____ als (angeblichem) Vertreter der damaligen Eigentümerin der Liegenschaft, D.____, am 28. November 2009 einen Mietvertrag über ein Ladenlokal an der E.____-Strasse ... in Zürich zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 2'120.– zuzüglich Nebenkosten ab. Mietbeginn war der 1. November 2009 (act. 44/11). Im Juni 2011 erwarb die Stiftung F.____ die Liegenschaft E.____-Strasse Mit amtlichem Formular vom 21. August 2013 (und zwei vorangegangenen Schreiben vom 3. und 10. Juli 2013) wurde das Mietverhältnis nicht von der Eigentümerin der Liegenschaft, sondern von der B.____ GmbH wegen Eigenbedarfs auf den 1. November 2013 gekündigt (act. 44/9). Verwaltungsrat mit Einzelunterschrift der B.____ GmbH (heute B.____ AG) ist C.____ (act. 45). Während die Klägerin der Auffassung ist, es bestehe ein Mietverhältnis zwischen ihr und D.____ bzw. der Stiftung F.____, ist die Stiftung F.____ bzw. die B.____ AG (vertreten durch C.____) der Ansicht, zwischen der Klägerin und der Stiftung F.____ bestehe kein direktes Mietverhältnis, sondern es sei zwischen der Klägerin und der B.____ AG ein Mietverhältnis im Sinne eines Untermietverhältnisses abgeschlossen worden. Die Klägerin erachtet die durch die B.____ – und nicht die F.____ Stiftung – ausgesprochene Kündigung als nichtig, weshalb sie ein Kündigungsschutzverfahren in Gang setzte.

E. 2

Prozessgeschichte

E. 2.1

Mit Eingabe vom 16. Dezember 2013 gelangte die Klägerin an das Mietgericht Zürich und stellte – mit Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom

E. 2.2

Mit Beschluss vom 20. Dezember 2013 wurde die Klägerin von der Vorinstanz auf den genannten Umstand hingewiesen und ihr mitgeteilt, dass im vorliegenden Verfahren einstweilen nur die Stiftung F.____ als Beklagte erfasst werde, die Klägerin dem Gericht jedoch unverzüglich mitteilen solle, wenn sie an der B.____ GmbH und C.____ als Beklagte 2 und 3 festhalten wolle. Ansonsten werde davon ausgegangen, dass sich die Klage einzig – entsprechend der Klagebewilligung – gegen die Stiftung F.____ richte

(act. 6). Nachdem sich die Klägerin nicht verhalten liess, wurden sie und die Stiftung F._____ – sowie die B._____ GmbH als Vertreterin der Stiftung F._____ – am 9. Januar 2014 zur Hauptverhandlung und zur Verhandlung betreffend unentgeltliche Rechtspflege auf den 20. März 2014 vorgeladen (act. 9).

E. 2.3

Mit Eingabe vom 16. März 2014 stellte die Klägerin einen Antrag auf Klagevereinigung sowie ein Gesuch um Verschiebung der genannten Hauptverhandlung. Offenbar hatte sie am 5. Dezember 2013 eine zweite Klage im Sinne einer Forderungsklage gegen C._____ eingereicht, für welche von der Schlichtungsbehörde am 11. März 2014 eine Klagebewilligung ausgestellt worden war und welche sie in das hängige Verfahren integrieren wollte. Zum Beschluss vom 20. Dezember 2013 führte sie aus, dass die Rechtslage bezüglich der Passivlegitimation äusserst unklar sei, weshalb ihr zur Zeit nichts anderes übrig bleibe, als alle drei Parteien zu belangen (act. 12). Mit Präsidialverfügung vom 18. März 2014 wies die Vorinstanz den Antrag auf Klagevereinigung und Verschiebung der Hauptverhandlung ab mit der Begründung, dass vorliegend von verschiedenen Parteien in zwei Verfahren (Kündigungsschutzverfahren und Forderungsstreitigkeit) auszugehen sei und eine

- 4 - Vereinigung somit nicht zu einer Vereinfachung des Prozesses sondern zu einer Erschwernis führe (act. 15).

E. 2.4

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 20. März 2014 zog die Klägerin die Klage gegen die Stiftung F._____ zurück, beharrte hingegen auf ihrer Klage gegen die B._____ AG als Beklagte 2 und C._____ als Beklagten 3 (Prot. I S. 11 = act. 21). In der Folge nahm die Vorinstanz die B._____ AG und C._____ als Beklagte 2 und 3 in das erstinstanzliche Verfahren auf. Mit Zirkulationsbeschluss vom 1. April 2014 entschied sie wie folgt (act. 25 = act. 40 = act. 42):

E. 5

November 2013 (act. 4) – folgende Rechtsbegehren (act. 1): "1. Es sei die Kündigung vom 21. August 2013 aufzuheben, da diese nichtig ist. 2. Eventualiter sei das Mietverhältnis auf das gesetzliche Maximum zu erstrecken. 3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

- 3 - Des Weiteren beantragte die Klägerin die unentgeltliche Rechtspflege im Sinne der unentgeltlichen Prozessführung (Art. 117 Abs. 1 lit. a und b ZPO) und der unentgeltlichen Rechtsverteidigung (Art. 117 Abs. 1 lit. c ZPO). Während in der Klagebewilligung lediglich die Stiftung F._____ (vertreten durch die B._____ GmbH) im Rubrum aufgeführt war (act. 4 S. 1), richtete sich die Klageschrift vom 16. Dezember 2014 gegen die Stiftung F._____ als Beklagte 1, die B._____ GmbH als Beklagte 2 und C._____ als Beklagter 3 (act. 1 S. 1).

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