

ZH_GERICHTE RU170058 vom 15. September 2017

Zh Gerichte, 2017-09-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_gerichte_RU170058

FR: ZH_GERICHTE RU170058 du 15 septembre 2017

IT: ZH_GERICHTE RU170058 del 15 settembre 2017

Regeste

Mietzinsherabsetzung Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 15. September 2017 (MK170745)

Erwägungen

E. 1

Die Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) haben mit dem inzwischen verstorbenen C._____ und dessen Ehefrau (Beschwerdegegnerin 2) am 7. Februar 2001 einen Mietvertrag über die 3 ½-Zimmerwohnung mit Gartensitzplatz, Hochparterre rechts, an der ... [Adresse] abgeschlossen (act. 6/2/1). Der Mietvertrag vom 7. Februar 2001 wurde mit Formular zur Mitteilung von Mietzinserhöhungen und einseitigen Vertragsänderungen gemäss Art. 269d OR vom 20. Dezember 2011 abgeändert und der monatliche Mietzins von Fr. 1'860.– auf neu Fr. 2'039.– erhöht (act. 6/2/2).

E. 1.1

Angefochten ist vorliegend der Sistierungsentscheid der Vorinstanz vom 15. September 2017. Dabei handelt es sich um einen prozessleitenden Entscheid (vgl. statt vieler: DIKE-Komm ZPO-KAUFMANN, 2. Aufl., Art. 126 N 22, m.w.H.), der nach Art. 126 Abs. 2 ZPO mit Beschwerde anzufechten ist. Da das Gesetz den Entscheid für beschwerdefähig erklärt (Art. 126 Abs. 2 ZPO), ist er auch dann anfechtbar, wenn kein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b ZPO; vgl. dazu insbes. BGer, 5A_878/2014 vom 17. Juni 2015, E. 3.3 oder ZK ZPO-Staehelin, 3. Aufl., Art. 126 N 8).

E. 1.2

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen sowie neue Beweismittel sind grundsätzlich unzulässig (Art. 326 Abs. 1 ZPO). 2. Zur Aktivlegitimation

E. 2

Mit Schreiben vom 1. Juni 2017 an die Beschwerdegegnerin 2 ersuchte der Beschwerdeführer 1 um eine Herabsetzung des Mietzinses entsprechend der Senkung des Referenzzinssatzes für Hypotheken auf den nächstmöglichen Kündigungstermin (act. 6/2/3). Am 13. Juli 2017 folgte ein zweites Schreiben an die Beschwerdegegnerin 2, mit welchem nunmehr beide Beschwerdeführer gemeinsam um die Herabsetzung des Mietzinses für die Wohnung an der ... [Adresse] ersuchten (act. 6/2/4).

E. 2.1

Gemäss herrschender Lehre und Rechtsprechung des Bundesgerichts bilden gemeinsame Mieter eine notwendige materielle Streitgenossenschaft im Sinne von Art. 70 ZPO und müssen daher zwingend gemeinsam handeln, um eine Mietzinserhöhung anzufechten (BGE 136 III 431, Regeste und E. 3; DIKE- Komm ZPO-BORLA-GEIER, 2. Aufl., Art. 70 N 35). Gleiches gilt für ein Begehren auf Herabsetzung des Mietzinses, weil ein solches Begehren auf die Änderung des Mietvertrages gerichtet ist, welche für mehrere am Mietverhältnis Beteiligte nur gleich lauten kann. Gemeinsames Handeln der Mitmieter ist ebenso für die Einlegung eines Rechtsmittels vorausgesetzt. Zwar wirken rechtzeitige Prozesshandlungen eines Streitgenossen grundsätzlich auch für säumige Streitgenossen, doch gilt dieser Grundsatz nicht für das Ergreifen eines Rechtsmittels (vgl. Art. 70 Abs. 2 ZPO). Dies bedeutet, dass jeder einzelne

- 5 - Streitgenosse das Rechtsmittel ergreifen muss, um die dafür vorgegebene Frist zu wahren.

E. 2.2

Die Beschwerdeschrift vom 26. September 2017 (Datum Poststempel) ist nur vom Beschwerdeführer 1 unterzeichnet worden und dieser hat die Beschwerdeschrift in der "Ich-Form" abgefasst (act. 2). Weiter fehlen darin allfällige Ausführungen des Beschwerdeführers 1, wonach er die Beschwerde gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 15. September 2017 (auch) namens und in Vertretung der Beschwerdeführerin 2 einreicht. Allerdings war schon die Senkungsklage vom 27. Juli 2017, welche von der Beschwerdeführerin 2 eigenhändig unterzeichnet wurde, in der "Ich-Form" abgefasst worden. Weiter legte der Beschwerdeführer 1 der Beschwerde vom 26. September 2017 die amtlich beglaubigte Vollmacht der Beschwerdeführerin 2 für den Beschwerdeführer 1 vom 6. September 2017 bei. Danach ist der Beschwerdeführer 1 berechtigt, die Beschwerdeführerin 2 im Schlichtungsverfahren betreffend Mietzinserhöhung (Verfahren Nr. MK170745) vor der Schlichtungsbehörde Zürich gegen den inzwischen verstorbenen C._____ und die Beschwerdegegnerin 2 zu vertreten (act. 4/6 = act. 6/6). Eine Vertretungsbefugnis des Beschwerdeführers 1 für ein allfälliges Rechtsmittelverfahren kann der Vollmacht der Beschwerdeführerin 2 vom 6. September 2017 demgegenüber nicht entnommen werden.

E. 2.3

Demnach ist unklar, ob der Beschwerdeführer 1 die Beschwerde (rechtzeitig) auch im Namen und in Vertretung der Beschwerdeführerin 2 erhoben hat und er über eine entsprechende (zumindest mündliche) Vollmacht der Beschwerdeführerin 2 verfügt. Die Sachlegitimation ist als materiellrechtliche Voraussetzung des eingeklagten Anspruchs vom Gericht von Amtes wegen zu prüfen (BGE 126 III 59, E. 1a). Dies gilt im vorliegenden mietrechtlichen Verfahren insbesondere in Bezug auf die diesbezügliche Sachverhaltsfeststellung, da hier die Untersuchungsmaxime gilt (Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO; BGer, 4A_1/2014 vom 26. März 2014, E. 2.3). Auf das Einholen einer klärenden Stellungnahme, insbesondere der Beschwerdeführerin 2, und die abschliessende Beantwortung der Frage der möglicherweise fehlenden Aktivlegitimation kann hier aber dennoch

- 6 - verzichtet werden, da die Beschwerde – aus den sogleich aufzuzeigenden Gründen – selbst bei gegebener Aktivlegitimation abzuweisen wäre. 3. Zur Verfahrenssistierung

E. 3

In der Folge machten die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 27. Juli 2017, welches am 2. August 2017 bei der Schlichtungsbehörde Zürich (nachfolgend Vorinstanz) einging, eine Klage auf Herabsetzung des Mietzinses per 30. September 2017 anhängig (act. 6/1).

E. 3.1

Die Vorinstanz begründet die mit Beschluss vom 15. September 2017 angeordnete Verfahrenssistierung mit dem Umstand des Versterbens des Herrn C._____ (vormaliger Beklagter 1) am tt. August 2017 und der noch unklaren Erbfolge (act. 5 = act. 6/10).

E. 3.2

Am vorinstanzlichen Beschluss vom 15. September 2017 rügt der Beschwerdeführer 1 zunächst unter dem Titel "Formale Mängel" zumindest sinn- gemäss die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz. So sei etwa die Senkungsklage vom 27. Juli 2017 entgegen der vorinstanzlichen Fest- stellung im Beschluss vom 15. September 2017 nicht erst am 2. August 2017, sondern bereits am 28. Juli 2017 der Post übergeben worden. Entgegen der vorinstanzlichen Feststellung sei zudem nicht "der Kläger 2" am tt. August 2017 verstorben, sondern der Beklagte 1 (act. 2 S. 1). Die vom Beschwerdeführer 1 geübte Kritik am vorinstanzlichen Entscheid ist insofern berechtigt, als die Vorinstanz im Beschluss vom 15. September 2017 entgegen den Akten einerseits den 2. August 2017 als Datum des Poststempels der Senkungsklage anstatt als Eingangsdatum bei der Vorinstanz festgehalten und andererseits den "Kläger 2" anstatt den vormaligen Beklagten 1 als am tt. August 2017 verstorben nannte. Dabei handelt es sich aber um offenkundige Versehen der Vorinstanz, welche für die Frage der Rechtmässigkeit der hier zu beurteilenden Verfahrenssistierung nicht von Relevanz sind, weshalb darauf nicht näher einzugehen ist.

E. 3.3

Des Weiteren bringt der Beschwerdeführer 1 gegen den vorinstanzlichen Beschluss vom 15. September 2017 im Wesentlichen vor, dass eine Verfahrens- sistierung unter den konkreten Umständen nicht angezeigt sei, da sich durch den Tod des vormaligen Beklagten 1 anders als im von der Beschwerdegegnerin 2 angerufenen Bundesgerichtsentscheid 5C.13/2003 vom 30. August 2004 nichts

- 7 - an der Entscheidungsgrundlage geändert habe. Bis anhin hätten der inzwischen verstorbene C._____ und die Beschwerdegegnerin 2 die Vermieterinteressen stets gemeinsam wahrgenommen und daran werde sich unabhängig von der Erbfolge nach dem Tod von C._____ nichts ändern. Des Weiteren führe die vorinstanzliche Verfahrenssistierung zur Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Maximalfrist von zwei Monaten ab Eingang des Schlichtungsgesuches, innert welcher eine Schlichtungsverhandlung durchzuführen sei. Insgesamt stelle die Sistierung des Schlichtungsverfahrens daher eine unzulässige Rechtsverzögerung dar (act. 2 S. 1 f.). Zumindest sinngemäss rügt der Beschwerdeführer 1 damit die unrichtige Anwendung von Art. 126 Abs. 1 ZPO und Art. 203 Abs. 1 ZPO. Nach einhelliger Lehre und Rechtsprechung ist eine Sistierung auch im Schlichtungsverfahren zulässig, selbst wenn nach dem Wortlaut von Art. 126 ZPO lediglich "das Gericht" das Verfahren sistieren kann (vgl. etwa BGE 138 III 705, E. 2.3; BGer, 5A_218/2013 vom 17. April 2013, E. 3.2; OGer ZH, RU160048 vom 31. August 2016; OGer ZH, RU130036 vom 10. Juni 2013, E. 3). Die Sistierung gestützt auf Art. 126 Abs. 1 ZPO liegt im Ermessen der ent- scheidenden Behörde. Eine Verfahrenssistierung ist indes nur gerechtfertigt, wenn sie zweckmässig ist (OGer ZH, RU130036 vom 10. Juni 2013, E. II./3.; DIKE-Komm ZPO-KAUFMANN, 2. Aufl., Art.

126 N 8.). Dabei sind die Interessen, die für oder gegen eine Sistierung sprechen, gegeneinander abzuwägen. Das Interesse an der Sistierung ist daher dem gegenteiligen Interesse an der Beschleunigung des Verfahrens gegenüberzustellen (vgl. ZK ZPO-STAEHELIN, 3. Aufl., Art. 126 N 4). Eine Verfahrenssistierung soll nicht leichtthin angeordnet werden. Es muss ein objektiver Grund vorliegen, welcher die Fortsetzung des Verfahrens unmöglich oder unzweckmässig macht (BK ZPO-FREI, Art. 126 N 1). In die Interessensabwägung miteinzubeziehen ist schliesslich der Charakter des zu sistierenden Verfahrens, wobei dieser aber nicht alleine ausschlaggebend sein darf (vgl. dazu DIKE-Komm ZPO-KAUFMANN, 2. Aufl., Art. 126 N 17; OGer ZH, RU130036 vom 10. Juni 2013, E. II./3.).

- 8 - Vorliegend ist der vormalige Beklagte 1 nach Angaben der Beschwerdegegnerin 2 am tt. August 2017, somit kurz nach Einleitung des Schlichtungsverfahrens verstorben. Dieser Umstand wurde im vorinstanzlichen Verfahren zwar nicht belegt, aber auch nicht bestritten und es gibt keinen Grund daran zu zweifeln. Mit dem Tod des vormaligen Beklagten 1 sind dessen Erben von Gesetzes wegen in seine Rechtsstellung eingetreten und haben dabei unter anderem dessen Forderungen und sein Eigentum erworben (Art. 560 ZGB). Mehrere Erben bilden dabei eine Gesamthandschaft und können fortan grundsätzlich nur gemeinsam über den Nachlass verfügen (Art. 602 ZGB). Sie gelten ferner als notwendige Streitgenossenschaft im Sinne von Art. 70 ZPO. Demzufolge können Entscheide betreffend die in den Nachlass fallenden Forderungen aus dem Mietvertrag mit den Beschwerdegegnern und Entscheide im Zusammenhang mit der Führung bzw. Fortführung des hängigen Schlichtungsverfahrens von den Erben grundsätzlich nur gemeinsam getroffen werden. Wer Erbe des verstorbenen C._____ ist, gilt es zunächst zu ermitteln. Zudem haben sowohl die gesetzlichen als auch die eingesetzten Erben die Möglichkeit, das Erbe innert der dreimonatigen Ausschlagungsfrist auszuschlagen bzw. ein öffentliches Inventar zu verlangen (vgl. Art. 566 ff. ZGB und Art. 580 Abs. 1 ZGB). Solange die Erbfolge nicht feststeht, können sich die Erben nicht als solche legitimieren, womit die einzelnen Streitgenossen nicht feststehen. Demnach können sie ihre Interessen in einem bereits hängigen Prozess bei Fortführung desselben nicht wahren und keine rechtswirksamen Prozesshandlungen vornehmen. Der Tod einer Partei führt folglich zur (vorübergehenden) Unmöglichkeit der Fortführung des Prozesses.

E. 4

Mit Vorladungsverfügung vom 24. August 2017 wurden die Parteien von der Vorinstanz zur Schlichtungsverhandlung auf den Freitag, 8. Dezember 2017, 16:00 Uhr, vorgeladen (act. 6/4). Daraufhin teilte der Beschwerdeführer 1 der Vorinstanz mit Eingabe vom 8. September 2017 unter Hinweis auf die beglaubigte Vollmacht der Beschwerdeführerin 2 vom 6. September 2017 mit, dass er die

- 3 - Beschwerdeführerin 2 an der Schlichtungsverhandlung vertreten werde und er überdies den Verhandlungstermin vom 8. Dezember 2017 als zu spät angesetzt erachte und dementsprechend um eine Vorverschiebung ersuche (act. 6/5-6).

E. 5

Mit Eingabe vom 13. September 2017 teilte die Beschwerdegegnerin 2 der Vorinstanz mit, dass Herr C._____ (Beklagter 1 im vorinstanzlichen Verfahren) am tt. August 2017 verstorben sei und ersuchte um Sistierung des Verfahrens bis zur Ausstellung der Erbenbescheinigung (act. 6/7).

E. 6

Daraufhin nahm die Vorinstanz den Parteien mit Schreiben vom 14. September 2017 die Ladung zur Verhandlung vom 8. Dezember 2017 ab (act. 6/9) und sistierte das Verfahren einstweilen mit Beschluss vom 15. September 2017 (act. 6/10).

E. 7

Der Beschluss der Vorinstanz vom 15. September 2017 wurde den Beschwerdeführern 1 und 2 am 20. bzw. 21. September 2017 zugestellt (act. 6/11-12). Dagegen erhob der Beschwerdeführer 1 mit Eingabe vom 26. September 2017 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde und stellte sinngemäss den folgenden Antrag (act. 2 S. 1): Es sei der Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 15. September 2017 im Verfahren Nr. MK170745 betreffend Sistierung des Verfahrens aufzuheben und die Schlichtungsbehörde Zürich sei anzuweisen, das Verfahren Nr. MK170745 unverzüglich wieder aufzunehmen.

E. 8

Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 6/1-13). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend noch darzulegen sein wird – als offensichtlich unbegründet erweist, kann gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO vorliegend auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Gegenpartei verzichtet werden. Das Verfahren erweist sich in allen Belangen als spruchreif.

- 4 - II. Rechtliches 1. Anfechtungsobjekt und zulässige Beschwerdegründe

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