

ZH_KASSATIONSGERICHT AA090112 vom 23. Juli 2010

Zh Kassationsgericht, 2010-07-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_kassationsgericht_AA090112

FR: ZH_KASSATIONSGERICHT AA090112 du 23 juillet 2010

IT: ZH_KASSATIONSGERICHT AA090112 del 23 luglio 2010

Erwägungen

E. 1

D. B.,

E. 2

E. B.,

E. 3

F. B.,

E. 4

G. B.,

E. 5

Die Beschwerdegegner wenden zu Recht ein, dass die Beschwerdeführerin eigentlich die vorinstanzliche Rechtsanwendung kritisiert bzw. Verletzungen von Bundesrecht rügt. Im Wesentlichen beruht der angefochtene Entscheid auf der vorinstanzlichen Auffassung, bei den vorliegenden (insoweit unumstrittenen) tatsächlichen Verhältnissen dürften die Mietverhältnisse nicht gekündigt werden,

- 8 - bevor (in einem für beide Familienstämme zumutbaren Verfahren) über die zukünftige Nutzung der Villa entschieden sei. In der Folge zeigte die Vorinstanz rechtlich mögliche Wege zu einem solchen zumutbaren Verfahren auf (vgl. vorstehend Erw. 2). Das ist ausschliesslich Anwendung von Bundesrecht. Die Rügen der Beschwerdeführerin unter B.1 - 5 der Beschwerde (KG act. 1 S. 5 - 22) richten sich dagegen. Darauf kann in Anwendung von § 285 ZPO nicht eingetreten werden. Im Einzelnen:

E. 5.1

Zwar macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz sei mit Rücksicht auf das Verhalten der Beschwerdeführerin, "also in Beweiswürdigung", zum Schluss gelangt, der angegebene Kündigungsgrund verstosse gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (KG act. 1 S. 6 lit. c). Die Vorinstanz wertete indes das Verhalten der Beschwerdeführerin in rechtlicher Hinsicht. Der Schluss, die Kündigungen vom 19. März 2007 seien missbräuchlich, ist eine Anwendung von Bundesrecht.

E. 5.2

Das gilt auch für die Rüge, die Vorinstanz habe auf der Basis von Tatsachelementen, welche die Beschwerdeführerin vorgängig (in lit. a auf S. 7 der Beschwerde) darstellte, in unvertretbarer Weise darauf geschlossen, dass die Beschwerdeführerin nicht bereits im März 2007 hätte kündigen dürfen (KG act. 1 S. 7 lit. b). Auch dabei handelt es sich um eine rechtliche Erwägung der Vorinstanz.

E. 5.3

Wenn die Beschwerdeführerin erwähnt, das Prinzip, eine konkret an- stehende Nutzung einvernehmlich zu regeln, könne nur bedeuten, dass die Nutzung vor dem Bezug einer Wohnung zu regeln sei (KG act. 1 S. 8), argumen- tiert sie am angefochtenen Beschluss vorbei. Die Vorinstanz hatte nicht zu prüfen - und tat dies auch nicht -, ob die Nutzung vor oder erst nach dem Bezug der Wohnungen zu regeln sei, sondern sie hatte von der Tatsache auszugehen, dass die Wohnungen bezogen waren (vgl. KG act. 2 S. 18 Erw. 5.6), und sie hatte zu prüfen, ob die Kündigung der Mietverhältnisse über die bereits bezogenen Wohnungen gültig sind oder nicht. Wenn sie bei dieser Prüfung erwog, eine Kündigung sei zumindest vor der Durchführung einer Generalversammlung der Beschwerdeführerin nicht zulässig bzw. nicht gültig (KG act. 2 S. 19 f.), ist auch

- 9 - dies Anwendung des Bundesrechts, welche im vorliegenden Verfahren nicht überprüft werden kann.

E. 5.4

Den Ausführungen der Beschwerdeführerin, dass die Vorinstanz zu Unrecht verschiedene Tatsachen und Umstände nicht in ihre Würdigung ein- bezogen habe (KG act. 1 S. 8 - 11, S. 13 lit. d), halten die Beschwerdegegner zu Recht entgegen, auch darauf könne in Anwendung von § 285 ZPO nicht ein- getreten werden (KG act. 9 S. 7 lit. c mit Verweisung auf ZR 107 Nr. 79). Auch die Rüge der unvollständigen oder lückenhaften Sachverhaltsfeststellung ist als Frage der Rechtsanwendung mittels Beschwerde in Zivilsachen ans Bundes- gericht geltend zu machen (Kass.-Nr. AA090012 vom 30.4.2010 Erw. II.3.d mit Hinweis auf Kass.-Nr. AA070068 vom 25.3.2008 Erw. III.3.b.aa mit weiteren Hinweisen).

E. 5.5

Die Beschwerdeführerin führt weiter aus, die vorinstanzliche Erwägung, die Kündigung könnte immer noch ausgesprochen werden, wenn dereinst ein paritätisch zusammengesetzter Verwaltungsrat oder ein anderes Gremium ent- schieden habe, dass die Familie C. eine oder beide Wohnungen mieten dürfe, sei nicht zielführend bzw. illusorisch. Die Vorinstanz erkläre nicht, wie ein paritätisch zusammengesetzter Verwaltungsrat ohne Stichtentscheid des Präsidenten oder ein "anderes Gremium" einen Entscheid hätte fällen können (KG act. 1 S. 11). Die Vorinstanz zeigte indes den ihrer Auffassung nach möglichen Weg zu einem solchen Entscheid durchaus auf (KG act. 2 S. 19 f. Erw. 5.7). Ob dieser rechtlich möglich ist und ob deswegen die ausgesprochenen Kündigungen nicht zulässig sind (oder gerade doch; KG act. 1 S. 12), sind ebenfalls Fragen der Anwendung des Bundesrechts, auf welche vorliegend nicht eingegangen werden kann.

E. 5.6

Ob der vorliegende Sachverhalt mit anderen, in Rechtsprechung und Lehre behandelten Kündigungen "auf Vorrat" verglichen werden kann (KG act. 1 S. 13), ist ebenfalls eine Frage der Rechtsanwendung.

- 10 -

E. 5.7

Die vorstehenden Erwägungen - vorinstanzliche Anwendung von Bundesrecht, worauf im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann, auch nicht auf Rügen der fehlenden oder mangelhaften Berücksichtigung von Tatsachen und Umständen - treffen auch auf

sämtliche Rügen der Beschwerdeführerin zu den Themen zu, die Kündigung verstosse nicht gegen das Gebot schonungsvoller Rechtsausübung (KG act. 1 S. 14 f.), und der ("heimliche") Bezug der Wohnung im Obergeschoss durch die Beschwerdegegner verstosse gegen den Grundsatz der Gleichberechtigung und der Einvernehmlichkeit und sei für die Frage der Gültigkeit der Kündigung von entscheidender Bedeutung (KG act. 1 S. 16 - 19). Die Vorinstanz traf in diesem Zusammenhang entgegen den Rügen der Beschwerdeführerin (KG act. 1 S. 16 lit. b; S. 19 lit. e) keine Feststellungen in einer Würdigung von Beweisen zu umstrittenen relevanten Tatsachenbehauptungen, sondern stellte rechtliche Erwägungen an (KG act. 2 S. 18). Auch die Rüge der in sich widersprüchlichen Würdigung (KG act. 1 S. 16 f.) betrifft in diesem Zusammenhang die Anwendung von Bundesrecht, worauf im vorliegenden Verfahren nicht eingetreten werden kann (ZR 108 Nr. 79).

E. 5.8

Die Beschwerdeführerin kritisiert, die Vorinstanz habe Tatsachen bzw. Verhältnisse berücksichtigt, welche sich nach dem 19. März 2007, d.h. nach der Kündigung, ereignet hätten. Das hätte sie nicht tun dürfen (KG act. 1 S. 20 - 22). Auch damit kritisiert die Beschwerdeführerin die Anwendung von Bundesrecht (vgl. ihre Hinweise auf ein Bundesgerichtsurteil und den Zürcher Kommentar zum schweizerischen Privatrecht in KG act. 1 S. 20 lit. b) und entgegen ihrem Hinweis auf § 281 Ziff. 2 ZPO (KG act. 1 S. 21) nicht etwa eine willkürliche tatsächliche Annahme. Auch darauf kann vorliegend nicht eingegangen werden.

E. 5.9

Die Vorinstanz erwog, in die Richtung, dass die Beschwerdeführerin heute keine Mittelstellung zwischen den beiden Familienstämmen mehr einnehme, deute auch der Umstand, dass sie das Mietverhältnis des Beschwerdegegners 2 über die untere Wohnung ebenfalls gekündigt habe, obwohl dieses Mietverhältnis nichts mit dem Tod von A. B.-C. zu tun habe. Der angegebene Kündigungsgrund, dem Grundsatz der Gleichmässigkeit der Nutzung zum Durchbruch zu verhelfen, erweise sich damit als vorgeschoben (KG act. 2 S. 20 unten).

- 11 - Die Beschwerdeführerin erklärt in der Beschwerde, es habe demgegenüber einen einleuchtenden und einfachen Grund dafür gegeben, dass sie auch die untere Wohnung gekündigt habe. Diesen Grund schildert sie in der Beschwerde (KG act. 1 S. 21 lit. c). a) Das Beschwerdeverfahren stellt keine Fortsetzung des Verfahrens vor dem Sachrichter dar. Zu prüfen ist, ob der angefochtene Entscheid auf Grund des bei der Vorinstanz gegebenen Aktenstandes an einem Nichtigkeitsgrund im Sinne von § 281 ZPO leidet. Daher sind neue tatsächliche Behauptungen, Einreden, Bestreitungen und Beweise, die eine Vervollständigung des Prozessstoffes bezwecken, über welchen der erkennende Richter zu entscheiden hatte, im Beschwerdeverfahren nicht zulässig (vgl. Guldener, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivilsachen nach Zürcherischem Recht, Zürich 1942, S. 67; von Rechenberg, Die Nichtigkeitsbeschwerde in Zivil- und Strafsachen nach zürcherischem Recht, 2. Auflage, Zürich 1986, S. 16 f.; Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur zürcherischen Zivilprozessordnung, 3. Auflage, Zürich 1997, N 4a zu § 288 ZPO mit Hinweisen. b) Die Beschwerdeführerin zeigt nicht auf, dass und wo sie den in der Beschwerde genannten Grund bereits vor den Vorinstanzen behauptet hatte. Diese Behauptung gilt deshalb im Beschwerdeverfahren als neu. Darauf kann nicht eingetreten werden. c) Ob die Kündigung nichtig gewesen wäre, wenn die Beschwerdeführerin lediglich das

Mietverhältnis über die Wohnung im Obergeschoss gekündigt hätte, wie sie in diesem Zusammenhang auch geltend macht (KG act. 1 S. 21 lit. c), ist eine weitere Frage der Anwendung des Bundesrechts, auf welche vorliegend nicht eingetreten werden kann.

E. 5.10

Im Zusammenhang mit ihrer Erwägung, der Umstand, dass sich der angegebene Kündigungsgrund als vorgeschoben erweise, spreche ebenfalls für die Missbräuchlichkeit der Kündigungen vom 19. März 2007, verwies die Vorinstanz auf das Urteil des Bundesgerichts 4A_345/2007 vom 8. Januar 2008, Erw. 2.4.3 (KG act. 2 S. 20 unten). Die Beschwerdeführerin rügt, soweit ihr die

- 12 - Vorinstanz damit vorwerfen wolle, sie habe nicht oder zuwenig dazu beigetragen, das "wahre Motiv" zu ergründen, ver falle sie in Willkür. Die Vorinstanz warf in dieser Erwägung bzw. mit der Verweisung auf den Bundesgerichtsentscheid der Beschwerdeführerin nicht vor, sie habe nicht oder zuwenig dazu beigetragen, das wirkliche Kündigungsmotiv zu ergründen. Die Rüge geht am angefochtenen Entscheid vorbei. Auch auf diese Rüge ist deshalb nicht einzutreten. Abgesehen davon trifft die Behauptung nicht zu, dass die Beschwerdeführerin in MG act. 9 S. 11/12 Ziff. 12 und 13 Beweisofferten zum Motiv der Kündigungen vorgebracht hätte. In Ziff. 12 dieser Plädoyernotizen behauptete die Beschwerdeführerin, der Beschwerdegegner 2 habe mit seiner Familie die Wohnung im Obergeschoss klammheimlich und überfallartig in Beschlag genommen. In Ziff. 13 dieser Plädoyernotizen schilderte die Beschwerdeführerin, dass sich der Verwalter L. C. mit dem Beschwerdegegner 2 und dessen Ehefrau im Dezember 2006 erneut zu einer Sitzung getroffen habe, um über die aktuelle Situation bezüglich Nutzung der beiden Wohnungen zu sprechen. L. C. sei offen für jede Lösung gewesen, welche zu einem für beide Familienstämme ausgewogenen Resultat geführt hätte. Der Beschwerdegegner 2 habe jedoch von einer solchen Lösung auch im Dezember 2006 nichts wissen wollen. Für diese Behauptungen offerierte die Beschwerdeführerin Beweismittel (MG act. 9 S. 11 f.). Dabei findet sich keine Behauptung eines Motivs für die Kündigungen vom 19. März 2007 und folglich auch keine Beweisofferte dafür.

E. 6

Am 19. März 2007 kündigte die Beschwerdeführerin (auch) die untere Wohnung unter Zustellung des Kündigungsschreibens sowohl an den Vertreter der Erbengemeinschaft A. B.-C. (MG act. 5/3/7a) als auch an den Beschwerdegegner 2 persönlich (MG act. 5/3/7e). Mit Eingabe vom 18. April 2007 an die Schlichtungsbehörde _____ beantragte der Vertreter der Erben von A. B.-C. in Sachen dieser Erben, nämlich 1. (Beschwerdegegnerin 1), 2. (Beschwerdegegner 2), 3. (Beschwerdegegner 3), 4. (Beschwerdegegner 4) und 5. (Beschwerdegegner 5), die Kündigungen vom 19. März 2007 betreffend die Mietverhältnisse über

- 13 - die Wohnung im Obergeschoss und die Wohnung im Erdgeschoss seien für unwirksam, eventuell ungültig zu erklären (MG act. 1).

E. 6.1

Die Vorinstanz hielt fest, Mieter der unteren Wohnung sei nur der Beschwerdegegner 2. Die Beschwerdeführerin halte dafür, die Klage betreffend diese Wohnung mangels Aktivlegitimation abzuweisen. Die Beschwerdegegner seien vor Schlichtungsbehörde als notwendige Streitgenossenschaft aufgetreten. Der Beschwerdegegner 2 sei eine andere

Partei als die notwendige Streitgenossenschaft der Beschwerdegegner 1 - 5. Der Beschwerdegegner 2 persönlich habe die Kündigung vom 19. März 2007 betreffend die untere Wohnung nicht angefochten (KG act. 2 S. 9 Erw. 3.1 und 3.2). Dazu erwog die Vorinstanz, eine Erbengemeinschaft sei keine juristische Person, sondern bloss Rechtsgemeinschaft. Es komme ihr nicht einmal beschränkte Rechtsfähigkeit zu. Es sei der Beschwerdegegner 2 persönlich, der neben den vier weiteren Beschwerdegegnern die Kündigung der unteren Wohnung angefochten und die Erstreckung dieses Mietverhältnisses verlangt habe (KG act. 2 S. 11). Damit ging die Vorinstanz von der vorhandenen Aktivlegitimation des Beschwerdegegners 2 betreffend die Anfechtung der Kündigung des Mietverhältnisses über die untere Wohnung aus.

E. 6.2

Die Beschwerdeführerin beanstandet auch diesen vorinstanzlichen Entscheid; allerdings "rein vorsorglich", im Wissen darum, dass die Frage der Aktivlegitimation eine solche des materiellen Bundesrechts ist (vgl. Frank/Sträuli/Messmer, a.a.O., N 65 zu §§ 27/28, N 13 zu § 108), welche im vorliegenden Verfahren nicht überprüft werden kann (KG act. 1 S. 23). Tatsächlich kann auch darauf nicht eingetreten werden (vorstehend Erw. 4).

E. 7

Soweit die Beschwerdeführerin nicht am vorinstanzlichen Entscheid vorbei argumentiert - worauf deshalb nicht einzugehen ist -, beanstandet sie die vorinstanzliche Anwendung von Bundesrecht (vgl. insbesondere auch die Zusammenfassung der Beschwerdeführerin KG act. 1 S. 25). Dies ist im vorliegenden Verfahren nicht zulässig (§ 285 ZPO). Die Beurteilung dieser Rechtsfragen ist dem Bundesgericht vorbehalten. Auf die Beschwerde kann deshalb insgesamt nicht eingetreten werden.

- 14 - III. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 64 Abs. 2 ZPO). Dem entsprechend hat sie die Beschwerdegegner für deren anwaltliche Aufwendungen im Beschwerdeverfahren zu entschädigen (§ 68 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerdegegner beantragten einen Zuschlag zur Prozessentschädigung für die Mehrwertsteuer (KG act. 9 S. 3). Dem opponierte die Beschwerdeführerin nicht. Den Beschwerdegegnern ist deshalb auch dieser Zuschlag zuzusprechen (vgl. Kreisschreiben des Obergerichts über die Mehrwertsteuer vom 17. Mai 2006). Das Gericht beschliesst:

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