

ZH_KASSATIONSGERICHT AA090133 vom 23. Dezember 2009

Zh Kassationsgericht, 2009-12-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_kassationsgericht_AA090133

FR: ZH_KASSATIONSGERICHT AA090133 du 23 décembre 2009

IT: ZH_KASSATIONSGERICHT AA090133 del 23 dicembre 2009

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführerin mietete im Jahre 2003 von der damaligen Eigentümerin S. AG 1'400m² Fläche im sog. T.-Areal an der _____strasse 00 im Zürcher Stadtkreis 5 und betreibt seither dort den Club "A.". Die Beschwerdegegnerin ist die heutige Eigentümerin des T.-Areal. Der Mietvertrag war ursprünglich bis 31. Dezember 2005 befristet und wurde im April 2004 um drei Jahre, d.h. bis 31. Dezember 2008 verlängert (sog. Nachtrag 2). Der Mietvertrag enthält u.a. folgenden Passus: "Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass der Eigentümer derzeit verschiedene Nutzungen des Areals prüft und vor diesem Hintergrund mit einer nachträglichen Verlängerung des Mietverhältnisses oder einem neuen Vertragsabschluss nicht gerechnet werden kann. Die kurze Vertragsdauer hat der Mieter auch bei seinen mieterseitigen Investitionen und daraus resultierenden Abbruchkosten stets im Auge zu behalten."

E. 2

Im Juni 2008 erteilte die Bausektion des Stadtrates der Zürcher Kantonalbank (ZKB) als damals aktueller Eigentümerin die Baubewilligung für eine Umnutzung des T.-Areal. Vorgesehen ist eine Mischnutzung mit Wohnungen, Gewerbe und Zürcher Fachhochschule der Künste. Die Baubewilligung ist rechtskräftig. Bereits mit Schreiben vom 20. Juli 2007 hatte die ZKB der Beschwerdeführerin mitgeteilt, eine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses (über den 31. Dezember 2008 hinaus) sei definitiv nicht möglich, da die Rückbauarbeiten im Januar 2009 beginnen würden.

E. 3

Am 28. Oktober 2008 gelangte die Beschwerdeführerin mit dem Begehren um dreijährige Erstreckung des Mietverhältnisses an die Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich und in der Folge – nach negativem Ausgang des Schlichtungsverfahrens – mit Klage vom 9. Februar 2009 rechtzeitig an das Mietgericht Zürich, wo sie eine (erstmalige) Erstreckung des Mietverhältnisses um nunmehr ein Jahr be-

- 3 - antragte. Mit Urteil vom 30. April 2009 wies das Mietgericht die Klage ab (OG act. 27). Dagegen erklärte die Beschwerdeführerin Berufung. Das Obergericht wies Klage und Berufung seinerseits mit Beschluss vom 24. August 2009 ab (KG act. 2).

E. 3.1

Vor der Vorinstanz hatte die Beschwerdeführerin u.a. geltend gemacht, das Mietgericht habe es zu Unrecht unterlassen, über die Umstände und Absichten der Anwesenden anlässlich des seinerzeitigen Vertragsabschlusses Beweis abzunehmen. Das Obergericht geht, wie eben erwähnt, im angefochtenen Beschluss (Erw. 3, S. 6 ff.) davon aus, es habe

keines Beweisverfahrens (namentlich keiner Anhörung der seinerzeit an den Vertragsverhandlungen beteiligten Personen) bedurft. Dies wird von der Beschwerdeführerin ausführlich und unter Bezugnahme auf diverse Nichtigkeitsgründe gerügt (Beschwerde S. 28 ff.).

- 6 - Aus dem vorstehend (Erw. 1) Gesagten ergibt sich, dass die Rüge grundsätzlich an der Sache vorbeigeht. War für das Obergericht unerheblich, welches die näheren Umstände und insbesondere die subjektiven Vorstellungen der anwesenden Personen beim Vertragsabschluss oder bei der Vertragsverlängerung waren, brauchte es darüber keinen Beweis abzunehmen (§ 133 ZPO), und zwar unabhängig davon, ob diesbezüglich strittige Parteibehauptungen vorlagen oder nicht. Eine hier nicht zu beurteilende (§ 285 ZPO) Frage ist es, ob das Obergericht insoweit zu Recht von rechtlicher Unerheblichkeit ausging. Wie erwähnt hat das Obergericht hinsichtlich dieser Phase ausschliesslich auf den (unbestrittenen und aktenkundigen) Wortlaut des Mietvertrags sowie auf den "gewöhnlichen Lauf der Dinge" (Beschluss S. 8), d.h. konkret darauf abgestellt, dass es (wie in vergleichbaren Fällen) mit aller Wahrscheinlichkeit zu baulichen Veränderungen bzw. zu einer Umnutzung des nicht mehr gebrauchten Industrieareals kommen werde. Insoweit bedurfte es keines Beweisverfahrens. Sollte demgegenüber das Bundesgericht bei der Beurteilung der dort hängigen Zivilrechtsbeschwerde zur Auffassung gelangen, namentlich die konkreten subjektiven Vorstellungen der damals Beteiligten seien von rechtlicher Bedeutung und bedürften insoweit näherer Abklärung, könnte es den angefochtenen Beschluss seinerseits aufheben.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin erblickt in diesem Zusammenhang (Beschwerde Ziff. II/D/4, S. 31 ff.) allerdings einen Widerspruch darin, dass das Obergericht einerseits festhält, es könne nicht auf die Vorstellungen der damals beteiligten Personen (namentlich seitens der damaligen Vermieterin) ankommen, um im gleichen Zug festzustellen (Beschluss S. 8, Erw. 3.5): "Was genau mit dem T[...]Areal geschehen würde, war im Frühling 2004 ungewiss, doch war nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit baulichen Veränderungen zu rechnen. Das war das Verständnis beider Parteien, wie die schriftlichen Verträge zeigen". Damit treffe die Vorinstanz (ohne darüber vorgängig Beweis abzunehmen) eine apodiktische Annahme darüber, welches die Vorstellung der handelnden Parteivertreter bei Abschluss der Mietverträge gewesen sei.

- 7 - Der Beschwerdeführerin ist darin zu folgen, dass dieser Passus insofern nicht ganz eindeutig formuliert ist, als der Eindruck entstehen kann, es werde auf die damaligen subjektiven Vorstellungen der Parteivertreter abgestellt (was aber im darauffolgenden Satz mit Bezug auf die Personen, welche die damalige Vermieterin vertraten, gerade verneint wird). Offenbar will das Obergericht also mit der angefochtenen Feststellung gar nichts über die subjektiven Vorstellungen dieser Personen feststellen, sondern nimmt eine rechtliche Würdigung der schriftlichen Verträge vor: Nachdem im Mietvertrag (wie oben gezeigt) auf die laufende Prüfung einer anderweitigen Nutzung des Areals durch die Eigentümer ausdrücklich Bezug genommen worden war und dieses Vorgehen im Falle ehemaliger Industrieareale dem gewöhnlichen Lauf der Dinge entsprach, durfte nach dem im Frage stehenden Passus davon ausgegangen werden, die hier erwähnten "baulichen Veränderungen" entsprächen dem rechtlich relevanten, d.h. durch Auslegung ermittelten objektivierten Verständnis der Parteien. Mit anderen Worten geht es um eine (hier nicht anfechtbare) rechtliche Würdigung des Vertragsinhaltes und nicht um die Eruiierung der

subjektiven Vorstellungen der damals handelnden Personen. Der behauptete Widerspruch liegt somit nicht vor.

E. 3.3

Zusammenfassend bleibt es dabei, dass (unabhängig von im Verlaufe des Verfahrens aufgestellten oder bestrittenen Parteibehauptungen) die Vorinstanz wegen Verneinung der rechtlichen Relevanz ihrer Behauptungen von einem Beweisverfahren bezüglich sämtlicher Punkte, welche die subjektiven Vorstellungen der am Vertragsabschluss beteiligten Personen betreffen, absehen durfte. Insofern erweisen sich sämtliche unter Ziff. II/D/3 und 4 (Beschwerde S. 23 bis 33) erhobenen Rügen als unbegründet. In diesem Zusammenhang irrt die Beschwerdeführerin, wenn sie geltend macht (Beschwerde Rz 109, S. 30), die Vorinstanz habe es unterlassen, den rechtserheblichen Sachverhalt durch ein Beweisverfahren festzustellen, bevor sie zur rechtlichen Würdigung der so festgestellten Tatsachen schreiten durfte. Beweis über (strittige) Behauptungen ist erst dann zu erheben, wenn das Gericht ihnen rechtliche Bedeutung beimisst (§ 133 ZPO). Ist es – wie hier – von vornherein der Auffassung, die behaupteten Tatsachen seien, selbst wenn sie bewiesen wären, rechtlich belanglos, ist kein Beweis abzunehmen.

- 8 -

E. 4

Gegen diesen Beschluss richtet sich die vorliegende Nichtigkeitsbeschwerde, mit welcher die Beschwerdeführerin beantragt, es sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und es sei die Klage auf erstmalige Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr gutzuheissen, eventuell sei das Verfahren zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zur anschliessenden Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen (KG act. 1 S. 2). Die Beschwerdegegnerin beantragt Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist (KG act. 12), während die Vorinstanz auf Vernehmlassung verzichtet (KG act. 10). Die Beschwerdeantwort wurde der Beschwerdeführerin zugestellt (KG act. 13).

E. 4.1

Das Obergericht hat hinsichtlich der Frage, ob es sich vorliegend um ein befristetes Mietverhältnis handle, ausgeführt (Beschluss S. 10), der Wortlaut des ursprünglichen Mietvertrages halte in aller Deutlichkeit fest, dass die Vermieterin zu einer Verlängerung nicht mehr bereit sein werde, sobald der Umnutzung des T.-Areal nichts mehr im Wege stehe. Der Nachtrag 2 sei in der Wortwahl weniger deutlich. Die Rede sei hier von einer "möglichen Verlängerung" und vom "momentanen Planungsstand". Gemeint sei damit aber dasselbe gewesen wie beim ursprünglichen Vertrag: Der Mietvertrag sei auf wenige Jahre befristet gewesen, weil die Vermieterin die Umnutzung des T.-Areal vorantreiben und sich und ihre Rechtsnachfolger deshalb nicht für längere Zeit binden wollte. Auch in diesem Zusammenhang kritisiert die Beschwerdeführerin (Beschwerde Ziff. II/D/5, S. 33 ff.) die ungenügende bzw. fehlende beweismässige Abklärung des Sachverhaltes. Konkret beanstandet sie namentlich (Rz 130), indem die Vorinstanz die absolute und strikte Befristung des Mietverhältnisses ungeachtet der von der Beschwerdeführerin detailliert vorgetragenen mietvertraglichen Verlängerungsmöglichkeit pauschal bejahte, habe sie den ihr zustehenden Ermessensspielraum nicht ausgeschöpft, sondern diese Vorbringen und die dazu lediglich vorläufig eingereichten Beweismittel in sachfremder, unvertretbarer und somit willkürlicher Weise gewürdigt.

E. 4.2

Die Vorinstanz stützt sich, wie oben dargelegt, auf den als solchen ak- tenkundigen Wortlaut des Nachtrags 2. Alsdann legt sie diesen aus und kommt zum Schluss, es sei damit hinsichtlich der Frage der Befristung des Mietverhält- nisses dasselbe gemeint wie beim ursprünglichen Vertrag. Annahmen dazu, wel- ches die subjektiven Vorstellungen der anwesenden Personen gewesen waren, trifft sie nicht. Insofern gilt wiederum, dass für die Vorinstanz kein Anlass zur Durchführung eines Beweisverfahrens bestand. Soweit die Beschwerdeführerin geltend machen sollte, die Vorinstanz habe im Rahmen der rechtlichen Beurtei- lung des Vertragsinhaltes das ihr zukommende Ermessen missbraucht, könnte auf die Rüge nicht eingetreten werden. Diese Rüge geht der Sache nach im Vor- wurf der unrichtigen Anwendung von Bundesrecht auf und ist vorliegend nicht zu hören (§ 285 ZPO).

- 9 - Nicht zulässig ist in diesem Zusammenhang auch die zusätzlich erhobene Rüge der Verletzung der kantonal-rechtlichen Begründungspflicht (Rz 132). Geht es, wie gezeigt, um die rechtliche Auslegung einer vertraglichen Vereinbarung, so beurteilt sich die Frage, ob das kantonale Gericht insoweit den Begründungsan- forderungen genügt, nach Bundesrecht; eine mangelhafte bzw. nicht nachvoll- ziehbare Begründung könnte im Rahmen des Verfahrens vor Bundesgericht gel- tend gemacht und zutreffendenfalls von diesem gestützt auf Art. 112 Abs. 3 BGG zur Verbesserung zurückgewiesen (ZR 107 Nr. 59 Erw. 3.1). 5. Die Beschwerdeführerin beanstandet weiter (Ziff. II/D/6, S. 36 ff.), das Obergericht halte zwar auf der einen Seite (zutreffend) fest, es könne nicht vom Vorhandensein eines hinreichend konkreten Umbau- oder Abbruchvorhabens schon im Zeitpunkt des Vertragabschlusses oder der Vertragsverlängerung aus- gegangen werden; auf der anderen Seite stelle das Obergericht (an anderer Stel- le) jedoch fest, es sei richtig, wenn das Mietgericht von einer "Zwischennutzung bis Baubeginn" ausgegangen sei. Damit sei erstellt, dass die Vorinstanz (teilweise unter Verweisung auf bestimmte Erwägungen aus BGE 105 II 197) "durch die Hintertür" doch wieder dem von ihr "verworfenen Gedankengut unerstreckbarer Befristung des Mietvertrags ...huldigt". Die teilweise (und zudem nicht näher be- gründete) Übertragung der bundesgerichtlichen Erwägungen auf den vorliegen- den Fall stelle eine grobe Unrichtigkeit dar, stehe in klarem Widerspruch zur tat- sächlichen Situation und verletze sowohl das Willkürverbot wie den Gehörsan- spruch der Beschwerdeführerin, die die gegenteiligen, entscheidrelevanten As- pekte vorgetragen habe. Die Rüge ist unbegründet. Die Vorinstanz hat klar festgehalten, dass im vor- liegenden Fall eine Erstreckung im Lichte der in Art. 272a Abs. 1 lit. a-d OR ge- nannten Konstellationen nicht schon als grundsätzlich unzulässig bezeichnet wer- den könne (Beschluss S. 9), und sie hat folgerichtig die nach Art. 272 OR gebote- ne Interessenabwägung vorgenommen. Dass umgekehrt das Mietgericht in sei- nem Urteil von einer "Zwischennutzung bis zum Baubeginn" (Hervorhebung Kas- sationsgericht) ausgegangen war und das Obergericht sich dieser Feststellung anschloss (Beschluss S. 8), steht damit keineswegs in Widerspruch. Selbst wenn

- 10 - aber ein solcher vorläge, hätte er sich nicht zum Nachteil der Beschwerdeführerin ausgewirkt, weil das Obergericht die im Falle grundsätzlicher Erstreckbarkeit des Mietverhältnisses vorgeschriebene Interessenabwägung vorgenommen hat. Ob diese Interessenabwägung gesetzeskonform vorgenommen wurde und ob sie im Einklang mit dem erwähnten Bundesgerichtsentscheid steht, sind Fragen der An- wendung des materiellen Bundesrechts. Ein hier geltend zu machender Mangel liegt damit nicht vor. 6.

Hinsichtlich der klägerischen Suchbemühungen macht die Beschwerdeführerin geltend (Beschwerde Ziff. II/D/7, S. 38 ff.), die Vorinstanz missachte zu Unrecht die von ihr dazu vorgebrachten substantiierten Vorbringen zu den äusserst schwierigen konkreten Marktverhältnissen und verletze damit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör in eklatanter Weise. Gleichzeitig habe es die Vorinstanz unterlassen, der Beschwerdeführerin Gelegenheit zu geben, Beweismittel zu offerieren, wenn sie den entsprechenden Behauptungen schon nicht Glauben schenkte. Ob aufgrund der von der Beschwerdeführerin geschaffenen Behauptungsgrundlage – welche von der Vorinstanz als solche nicht in Zweifel gezogen wird und worüber somit (aus Sicht der Beschwerdeführerin) auch kein Beweis abzunehmen war – von genügenden bzw. ungenügenden Bemühungen im Sinne von Art. 272 OR ausgegangen werden darf, ist eine Frage des Bundesrechts und bildet somit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens (§ 285 ZPO). Eine Rechtsfrage ist namentlich auch, ob sich die Beschwerdeführerin mit der Suchmethode auf dem Inserateweg bzw. mit Serienbriefen an diverse Liegenschaftsverwaltungen begnügen durfte oder gehalten war, weitere Anstrengungen zu unternehmen. Soweit die Vorinstanz in diesem Zusammenhang allenfalls einzelne Vorbringen der Beschwerdeführerin nicht ausdrücklich gewürdigt haben sollte, ist davon auszugehen, dass sie diesen keine rechtliche Bedeutung beimass. Die Rüge ist somit unbegründet, soweit darauf eingetreten werden kann.

E. 5

Die Beschwerdeführerin hat den Beschluss des Obergerichts am 3. September 2009 mit Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht angefochten. Das Bundesgericht hat mit Verfügung vom 2. Oktober 2009 sein Verfahren bis zum Entscheid des Kassationsgerichts über die kantonale Nichtigkeitsbeschwerde sistiert (KG act. 11).

E. 6

Der vorliegenden Beschwerde wurde mit Verfügung vom 28. September 2009 aufschiebende Wirkung verliehen.

E. 7

Das eben Gesagte gilt sinngemäss auch für die weitere Rüge im Zusammenhang mit der Frage der Berücksichtigung von Drittinteressen (Beschwerde Ziff. II/D/8, S. 40 ff.). Die Vorinstanz hat auch in diesem Zusammenhang auf der

- 11 - Basis der tatsächlichen Vorbringen der Beschwerdeführerin entschieden, dass auch im Lichte der auf dem Spiel stehenden Drittinteressen dem Aspekt der raschen Durchführung der Bauarbeiten der Vorrang zukomme, was als solches wiederum eine Rechtsfrage darstellt. Die Beschwerdeführerin beschränkt sich darauf, ihre diesbezüglichen Vorbringen vor der Vorinstanz zu rekapitulieren und zu beanstanden, dass die Vorinstanz daraus nicht auf überwiegende Drittinteressen geschlossen hat. Darauf (und auf die in diesem Zusammenhang erhobene Rüge der ungenügenden Begründung, vgl. vorstehend Erw. 4.2) ist nach dem Gesagten nicht einzutreten.

E. 8

Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin (Beschwerde Ziff. II/D/9, S. 42 ff.), dass die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss davon ausgeht, die Nutzung eines Grundstücks durch den Erstreckungskläger verzögere stets die künftige Nutzung (Beschluss S. 19 f.). In diesem Zusammenhang übersieht sie zunächst, dass sich diese Feststellung insofern zu

ihren Gunsten auswirkte, als nämlich das Obergericht damit der Auffassung des Mietgerichts entgegentrat, es bestehe ein gewichtiges öffentliches Interesse am raschen Abschluss der Bauarbeiten bezüglich der Hochschulräumlichkeiten wie auch bezüglich des zu schaffenden Wohnraums. Nach Auffassung des Obergerichts ist diese Interessenabwägung unabhängig davon vorzunehmen, ob etwa eine private oder eine staatliche Fachhochschule betroffen ist, und auch dem Umstand der Schaffung von Wohnraum komme kein besonderes Gewicht zu, weil die Nutzung durch den Erstreckungskläger stets die künftige Nutzung verzögere. In diesem Kontext zeitigte also die angefochtene Feststellung eine die Beschwerdeführerin begünstigende Wirkung. Die angefochtene Feststellung beruht in ihrer allgemeinen Formulierung ("verzögert stets...") im Übrigen auf der allgemeinen Lebenserfahrung; insofern unterliegt sie sowohl nach früherem OG wie nach heutigem BGG im Rahmen der Zivilrechtsbeschwerde der Überprüfung durch das Bundesgericht (BGE 126 III 10 E. 2b; BGer 9C_131/2007 v. 3.7.2007 E. 1.2 und 9C_30/2007 v. 28.8.2007 E. 2.1.1), womit auf die Rüge ohnehin nicht einzutreten ist.

- 12 -

E. 9

Das Obergericht hat im Rahmen der abschliessenden Interessenabwägung erwogen (Beschluss S. 20): "Was die Interessen der Beklagten betrifft, steht die rasche Durchführung der anstehenden Bauarbeiten im Vordergrund. Dem kommt im vorliegenden Fall besonderes Gewicht zu." Dazu macht die Beschwerdeführerin geltend (Beschwerde Ziff. II/D/10, S. 45 f.), sie habe bereits vor Mietgericht darauf hingewiesen, dass die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters in der Praxis und Literatur regelmässig als leichtgewichtig eingestuft würden. Bereits daraus folgt, dass die Beschwerdeführerin (auch) in diesem Zusammenhang nicht Annahmen der Vorinstanz zum konkreten Sachverhalt in Frage stellt, sondern dass es ihr um die rechtliche Würdigung des als solchen unstreitigen Sachverhaltes geht. Ob in grundsätzlicher Hinsicht die wirtschaftlichen Interessen des Vermieters gewichtig sind oder nicht (und ob das Obergericht in diesem Zusammenhang seiner Begründungspflicht nachgekommen ist), kann im Rahmen der dortigen Beschwerde vom Bundesgericht überprüft und entschieden werden.

E. 10

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann. Ausgangsgemäss wird damit die Beschwerdeführerin kosten und entschädigungspflichtig. Das Gericht beschliesst:

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