

ZH_OBERGERICHT LB140080 vom 11. Dezember 2014

ZH Obergericht, 2014-12-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LB140080

FR: ZH_OBERGERICHT LB140080 du 11 décembre 2014

IT: ZH_OBERGERICHT LB140080 del 11 dicembre 2014

Erwägungen

E. 1

Begründung des Stockwerkeigentums vor Erstellung des Gebäudes, dat. 22.12.1971, HB
....

E. 1.1

Die Klägerin einerseits und der Beklagte 1 andererseits sind Mitglieder der gleichen Stockwerkeigentümergeinschaft (Liegenschaft E.____-strasse ... in D.____). Das Stockwerkeigentum der Klägerin ist im Grundbuch wie folgt beschrieben (Urk. 4/4): "Grundbuchblatt ... Stockwerkeigentum 59/1000 Miteigentum an der Liegenschaft Blatt ... mit Sonderrecht an der Wohnung Nr. 2 mit Nebenräumen, im Aufteilungsplan rot umrandet, umfassend: im 1. Obergeschoss: die abgeschlossene 4½ Zimmerwohnung im Kellergeschoss: 1 Kellerraum laut Begründungsvertrag Beleg Nr. ... und Aufteilungsplänen im Anhang. Anmerkungen

E. 1.2

Am 22. Dezember 2006 verkaufte der Beklagte 1 seinen Stockwerkseigentumsanteil an F.____, wobei die Eigentumsübertragung gleichentags erfolgte (Urk. 4/7, 4/8). Am 27. März 2007 teilte die Klägerin der

- 7 - neuen Eigentümerin, F.____, brieflich mit, dass sie das ihr zustehende Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216e OR ausübe (Urk. 4/9). In der Folge kam es indessen zu keiner Eigentumsübertragung. Statt dessen ordnete das Obergericht des Kantons Zürich als obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Notariate und Grundbuchämter mit Beschluss vom 2. September 2008 an, dass wegen eines Beurkundungsfehlers im Grundbuch G.____ der Beklagte 1 wieder als Eigentümer der Grundstücke GBBl. ... (Stockwerkeinheit) und GBBl. ... (Garagenplatz) einzutragen sei (Urk. 4/11). In der Folge wurde der Beklagte 1 per 12. September 2008 wieder als Eigentümer der Stockwerkeinheit GBBl. ... eingetragen, und mit Schreiben vom 15. September unterrichtete das Grundbuchamt G.____ die Klägerin darüber (Urk. 41/13). Durch Brief vom 22. September 2008 teilte die Klägerin dem Beklagten 1 hierauf mit, dass sie nun ihm gegenüber ihr Vorkaufsrecht bezüglich seiner Stockwerkeinheit geltend mache (Urk. 4/14).

E. 1.3

Nach der Darstellung der Klägerin war der Beklagte 2 der Lebenspartner von F.____, wobei geplant gewesen sei, dass er die von F.____ gekaufte Wohnung zusammen mit dieser beziehe (Urk. 2 S. 6). Demgegenüber bestritt der Beklagte 2 im Prozess, dass F.____ seine Lebenspartnerin gewesen sei, denn "wir waren mal kurze Zeit befreundet, aber das hat mit der Sache nichts zu tun" (Urk. 17 S. 1). Am 20. September 2008, d.h. nur wenige Tage, nachdem er wieder an Stelle von F.____ im Grundbuch als Eigentümer der

Stockwerkeinheit Grundbuchblatt ... eingetragen worden war, schloss der Beklagte 1 mit dem Beklagten 2 bezüglich dieser Stockwerkeinheit einen bis zum 31. August 2018 befristeten Mietvertrag (vgl. Urk. 79). Vereinbart wurde ein Mietzins von monatlich Fr. 1'580.00 zuzüglich eine monatliche Akontozahlung für Nebenkosten von Fr. 400.00. Mit einem vom Beklagten 2 mitunterzeichneten Schreiben vom 20. September 2008 teilte der Beklagte 1 dem Grundbuchamt mit, dass der Mietvertrag gemäss der Vereinbarung zwischen ihm und dem Beklagten 2 im Grundbuch "einzutragen" sei. Die entsprechende Vormerkung des von den beiden Beklagten abgeschlossenen Mietvertrages wurde vom Grundbuchamt am 29. September 2008 vorgenommen (Urk. 79).

- 8 -

E. 2

Prozessuales

E. 2.1

Das Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 9. Oktober 2014 wurde den Parteien am 13. Oktober 2014 zugestellt (Urk. 103/1-2). Die vom 11. November 2014 datierende Berufung ist daher rechtzeitig.

E. 2.2

Die vorliegende Klage wurde am 16. Juli 2009 nach zürcherischem Prozessrecht anhängig gemacht. Das Verfahren vor der Vorinstanz richtete sich daher gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO nach zürcherischem Prozessrecht. Das Rechtsmittel gegen das im Jahre 2014 eröffnete vorinstanzliche Urteil beurteilt sich dagegen nach der eidgenössischen ZPO (Art. 405 Abs. 1 ZPO). In gleicher Weise richtet sich das Verfahren vor Obergericht nach der eidgenössischen ZPO (Art. 404 Abs. 1 ZPO).

E. 2.3

Die Berufung erweist sich sofort als offensichtlich unzulässig bzw. als offensichtlich unbegründet. Im Sinne von Art. 312 Abs. 1 ZPO ist daher keine Berufungsantwort einzuholen.

E. 3

Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 9. Oktober 2014 (Proz.-Nr. CG090042; Urk. 107)
Die Klägerin erhob am 16. Juli 2009 beim Bezirksgericht Horgen gegen die beiden Beklagten Klage mit den eingangs vermerkten Rechtsbegehren. Mit Urteil vom 9. Oktober 2014 erkannte das Bezirksgericht Horgen (III. Abteilung) im Wesentlichen Folgendes: – Verpflichtung des Beklagten 1, die fragliche Stockwerkeinheit GBB1. ... "Zug um Zug mit der Leistung des Kaufpreises" auf die Klägerin zu übertragen (Rechtsbegehren Ziff. 1; Dispositiv-Ziff. 1); – Festsetzung der von der Klägerin zu erbringenden Gegenleistung auf Fr. 630'000.00 bei Ablösung der auf dem Kaufobjekt lastenden Schuldbriefe (Rechtsbegehren Ziff. 2; Dispositiv-Ziff. 2); – Feststellung, dass der am 29. September 2008 mit Wirkung bis zum 31. August 2018 im Grundbuch vorgemerkte Mietvertrag zwischen

- 9 - dem Beklagten 1 als Vermieter und dem Beklagten 2 als Mieter nichtig ist, sowie Anweisung an das Grundbuchamt G._____, den vorgemerkten Mietvertrag im Grundbuch zu löschen (Rechtsbegehren Ziff. 4; Dispositiv-Ziff. 3). – Nichteintreten auf das Feststellungsbegehren betreffend Rechtswirkungen des Geschäftes zwischen der Klägerin

und dem Beklagten (Rechtsbegehren Ziff. 3; Dispositiv-Ziff. 4). – Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen (Dispositiv-Ziff. 5- 9).

E. 4

Die Berufung der Beklagten in der Sache

E. 4.1

Die Beklagten legen in der Berufungsschrift dar, dass sich die Berufung gemäss Berufungsschrift einzig "gegen Dispositiv-Ziff. 4 und die damit verbundenen Kosten- und Entschädigungsfolgen gemäss Ziff. 5 ff." richte (Urk. 106 S. 3). Bezüglich der erwähnten Dispositiv-Ziff. 4 ist das ein offensichtlicher Irrtum: Aus den Berufungsanträgen der beiden Beklagten (je Ziff. 1) geht nämlich hervor, dass die Abweisung der Klage "in Bezug auf Rechtsbegehren Nr. 4" verlangt wird. Die Gutheissung dieses Rechtsbegehren durch die Vorinstanz erfolgte indessen mit Dispositiv-Ziff. 3 (nicht mit Dispositiv-Ziff. 4) des angefochtenen Urteils. Diese Bestimmung des angefochtenen Urteils fechten die beiden Beklagten an, wenn sie die Abweisung der Klage bezüglich des Rechtsbegehrens Ziff. 4 verlangen (Urk. 106 S. 2, Ziffern 1 der Rechtsbegehren). Angefochten mit der Berufung ist mithin Dispositiv-Ziff. 3 des vorinstanzlichen Urteils; unangefochten blieben demgegenüber die Dispositiv-Ziff. 1, 2 und 4.

E. 4.2

Die beiden Beklagten legten mit ihrer Berufung eine von ihnen am 5. November 2014 unterzeichnete Vereinbarung vor, welche den folgenden Wortlaut aufweist (Urk. 109/1): "Der Mietvertrag vom 20. September 2008 wird hiermit im gegenseitigen Einvernehmen vorzeitig aufgelöst. Das Mietverhältnis endet ohne Kündigung mit Eingang des endgültigen Entscheides. Der Mieter verpflichtet sich, nach definitivem Abschluss des Verfahrens, unabhängig vom Ausgang, dem Mieter das Mietobjekt (Wohnung und Garage) ordnungsgemäss geräumt und

- 10 - gereinigt zurückzugeben. Die Räumungsfrist nach Eingang des letztinstanzlichen Urteils beträgt maximal 30 Tage. ..., den 5. Nov. 2014 ..., den 5. November 2014 gez. B._____ gez. A._____ Mieter Vermieter"

E. 4.3

Gemäss Art. 60 ZPO sind die Prozessvoraussetzungen in jeder Prozessphase bis zum Endentscheid von Amtes wegen zu prüfen. Fehlt eine Prozessvoraussetzung, so ergeht ein Nichteintretensentscheid (Gehri, BSK, N. 4 und 11 zu Art. 60 ZPO).

E. 4.3.1

Gemäss Art. 59 Abs. 1 lit. a ZPO ist der von einem Kläger bzw. Rechtsmittelkläger geltend gemachte Anspruch nur zu beurteilen, wenn ein schutzwürdiges Interesse am erhobenen Anspruch vorliegt. Bei Rechtsmitteln spricht man in diesem Zusammenhang von der Beschwer, die gegeben sein muss: Der Rechtsmittelkläger muss mit andern Worten ein Interesse an der Abänderung des angefochtenen Entscheids haben. Geht ihm dieses Interesse ab, so wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (Alexander Zürcher, in ZHK, N. 14 zu Art. 59 ZPO). Bei Feststellungsklagen gehört das sog. Feststellungsinteresse zum schutzwürdigen Interesse gemäss Art. 59 Abs. 1 lit. a ZPO (Gehri, BSK, N. 8 zu Art. 59 ZPO).

E. 4.3.2

Mit Dispositiv-Ziff. 3 des angefochtenen Urteils hiess die Vorinstanz das gegen beide Beklagte gerichtete Klagebegehren Ziff. 4 der Klägerin gut, das auf die Feststellung der Nichtigkeit des von den Beklagten als Vermieter bzw. Mieter am 20. September 2008 abgeschlossenen Mietvertrages bezüglich der von der Klägerin beanspruchten Eigentumswohnung abzielte. Den betreffenden Mietvertrag haben die Beklagten indessen mit Vereinbarung vom 5. November 2014 auf den Zeitpunkt des "Eingangs des endgültigen Entscheides" aufgelöst. Damit steht fest, dass der Mietvertrag selbst dann, wenn die Beklagten in diesem Punkte mit ihrer Berufung durchdringen sollten, nicht mehr weitergeführt wird. Im Ergebnis unterziehen sich die beiden Beklagten mit Vereinbarung vom 5. November 2014 dem, was die Vorinstanz mit Dispositiv-Ziff. 3 ihres Urteils festgestellt und angeordnet hat, und zwar ungeachtet des Prozessausgangs.

- 11 - Damit entfällt in diesem Punkte ein schutzwürdiges Interesse der Beklagten an der Berufung. Auf sie ist daher insoweit nicht einzutreten, als sie sich gegen Dispositiv-Ziff. 3 des angefochtenen Urteils richtet.

E. 5

Berufung der Beklagten gegen die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen

E. 5.1

Die Beklagten verlangen mit ihrer Berufung die Aufhebung der Dispositiv- Ziff. 5 bis 9 des angefochtenen Urteils, mit denen die Vorinstanz die Kosten- und Entschädigungsfolgen ihres Verfahrens geregelt hat.

E. 5.2

Zunächst wehren sich die Beklagten dagegen, dass die Vorinstanz beiden Beklagten alle anfallenden Prozesskosten unter Solidarhaft auferlegt hat (vgl. Berufungsantrag Ziff. 2 des Beklagten 1 und Berufungsantrag Ziff. 3 des Beklagten 2).

E. 5.2.1

Die Vorinstanz hatte die Kosten- und Entschädigungsfolgen nach zürcherischem Prozessrecht zu regeln. Gemäss § 70 Abs. 1 ZPO/ZH bestimmt das Gericht die Anteile von Streitgenossen an den Kosten und Entschädigungen. Das Gericht kann gemäss dieser Bestimmung namentlich anordnen, dass ein Streitgenosse für den Anteil des andern solidarisch mithaftet. Diese Vorschrift gilt nicht nur für notwendige, sondern auch für einfache Streitgenossen. Damit kann das Gericht die solidarische Haftung der Streitgenossen selbst dann anordnen, wenn hinsichtlich der materiellen Ansprüche keine Solidarität besteht (Frank/Sträuli/Messmer, Kommentar zur ZPO/ZH, N. 2 zu § 70).

E. 5.2.2

Im vorliegenden Fall war die Anordnung der solidarischen Haftung der beiden Beklagten durch die Vorinstanz ohne weiteres gerechtfertigt: Zwar betraf die Frage, ob der Beklagte 1 seine Eigentumswohnung auf die Klägerin zu übertragen hatte (Rechtsbegehren Ziff. 1-3, 5), lediglich das Verhältnis zwischen der Klägerin einerseits und dem Beklagten 1 andererseits. Der Entscheid über diese Frage wirkte sich aber sehr wohl auch darauf aus, ob der zwischen den beiden Beklagten abgeschlossene im Grundbuch vorgemerkte zehnjährige Mietvertrag, welcher die Nutzung der im Streite liegenden Wohnung durch die Klägerin für lange Zeit hätte verunmöglichen können, Bestand hatte oder nicht. Wäre die

- 12 - gegen den Beklagten 1 gerichtete Klage abgewiesen worden, dann wäre dies jedenfalls einer Gutheissung der gegen die beiden Beklagten gerichteten Klage betreffend die Gültigkeit des Mietvertrages im Wege gestanden. Die beiden Beklagten begaben sich mit andern Worten durch den Abschluss ihres Mietvertrages vom 20. September 2008 in das gleiche Boot. Nicht umsonst liessen sie sich denn auch in dem in der Folge von der Klägerin gegen sie angehobenen Prozess vom gleichen Anwalt vertreten. Die Anordnung der Solidarität durch die Vorinstanz erscheint unter diesen Umständen im Sinne von § 70 ZPO/ZH als ohne weiteres gerechtfertigt. Sind die beiden Beklagten mithin unter dem Gesichtspunkt der Kostenfolgen als Einheit zu betrachten, muss der Beklagte 2 schon aus diesem Grunde mit seinem Antrag scheitern, dass ihm für das vorinstanzliche Verfahren eine Prozessentschädigung zuzusprechen sei. Ganz abgesehen davon ist er auch bezüglich des ihn in erster Linie interessierenden Klagebegehren Ziff. 4 als unterliegend im Sinne von § 64 Abs. 2 ZPO/ZH zu betrachten.

E. 5.3

Die Vorinstanz berechnete den Streitwert im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit wie folgt: Rechtsbegehren Ziff. 1 und 2, Fr. 630'000.00 (entsprechend dem Kaufpreis der Wohnung; E. 5.3); Nichtigkeit des Mietvertrages, Fr. 213'840.00 (entsprechend Mietzins und Nebenkosten für elf Jahre; E. 5.3). Damit ging die Vorinstanz von einem Streitwert von Fr. 843'840.00 aus (E. 5.3).

E. 5.3.1

Diese Streitwertberechnung stellen die Beklagten mit der Berufung an und für sich nicht in Frage. Bezüglich des Mietvertrages gehen sie zwar von einem Streitwert von Fr. 213'740.00 und nicht, wie die Vorinstanz, von Fr. 213'840.00 aus (Urk. 106 S. 11). Näher begründet wird diese Differenz aber nicht; auszugehen ist daher davon, dass in diesem Punkte ein offensichtlicher Irrtum der Beklagten vorliegt.

E. 5.3.2

Mit ihrem Rechtsbegehren Ziff. 2 verlangte die Klägerin, dass der von ihr zu zahlende Kaufpreis auf Fr. 630'000.00 festzusetzen sei, allerdings "abzüglich einer Wertverminderung der Bausubstanz/Abnutzung seit 1. April 2007 bis zum Zeitpunkt der vollzogenen Eigentumsübertragung von monatlich Fr. 500.00". Die

- 13 - Vorinstanz führte dazu unter Hinweis auf § 102 ZPO/ZH aus, dass der "Antrag" betreffend Wertverminderung bei Eintritt der Rechtshängigkeit lediglich einen Streitwert von "rund Fr. 13'500.00" aufgewiesen habe, was "im Verhältnis zum Kaufpreis als vernachlässigbar" erscheine (E. 5.6).

E. 5.3.2.1

Demgegenüber bestreiten die Beklagten, dass dieser Wert vernachlässigbar sei. Dem Antrag komme vielmehr ein Streitwert von Fr. 45'500.00 zu. Zu berechnen seien nämlich 91 Monate zu Fr. 500.00, umfassend den Zeitraum zwischen dem 1. April 2007 und dem Abschluss des erstinstanzlichen Verfahrens im Oktober 2014 (Urk. 106 S. 11).

E. 5.3.2.2

Gemäss § 18 Abs. 1 ZPO/ZH richtet sich der Streitwert "nach dem Rechtsbegehren des Klägers zur Zeit des Eintritts der Rechtshängigkeit". Die Vorinstanz ging in diesem Zusammenhang von einem Streitwert von Fr. 13'500.00 aus (Urk. 107 S. 51), was mit der

Berufung beanstandet wird (Urk. 106 S. 11). Wenn die Beklagten demgegenüber den Streitwert – post festum – nach der tatsächlichen Dauer des vorinstanzlichen Verfahrens berechnet haben möchten, dann kann das von vornherein nicht zielführend sein, weil die Dauer dieses Verfahrens von verschiedensten Faktoren abhängen kann und nicht voraussehbar ist. Entscheidend ist allerdings, dass der hier in Frage stehende Antrag der Klägerin gar nicht streitwertrelevant sein konnte, weil mit ihm nur die Modalitäten der Kaufpreisbestimmung geregelt werden sollten und die Rechtsbegehren 1 (Übertragung der Stockwerkeinheit "Zug um Zug") und 2 (Bestimmung der Gegenleistung) ohnehin eine Einheit bilden. Daher kam es darauf an, welcher Wert der zu übertragenden Wohnung zukam; dieser Wert braucht keineswegs mit dem im Vorkaufsfall zu entrichtenden Kaufpreis übereinzustimmen. Eine Grundlage dafür, den Antrag der Klägerin betreffend periodische Reduktion des Kaufpreises betragsmässig zum Grundstreitwert hinzuzuzählen, als ob es sich dabei um ein Widerklagebegehren handelte (vgl. dazu § 19 Abs. 2 ZPO/ZH), gibt es nicht. Im Ergebnis ist der Streitwert des Rechtsbegehrens Ziff. 2 jedenfalls nicht anders zu berechnen, als die Vorinstanz es getan hat.

- 14 -

E. 5.3.3

Bezüglich des Rechtsbegehrens Ziff. 3 kam die Vorinstanz zum Schluss, dass dessen Streitwert nicht ins Gewicht falle, "zumal darauf lediglich wegen des aktuell fehlenden Feststellungsinteresses nicht eingetreten wird" (E. 5.6). Dem ist ohne weiteres zu folgen, hat doch das fragliche Rechtsbegehren keine eigenständige Bedeutung. Die Beklagten widersprechen dem zwar mit der Berufung, indessen ohne nähere Begründung (Urk. 106 S. 11 unten). Insoweit genügt die Berufung den Anforderungen von Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht.

E. 5.4

Zusammenfassend ergibt sich, dass die vorinstanzlichen Anordnungen betreffend die Kosten- und Entschädigungsfolgen (Dispositiv-Ziff. 5 bis 9) ohne weiteres im Sinne von der §§ 64 Abs. 2 und 68 Abs. 1 ZPO/ZH dem Prozessergebnis entsprechen. Diese Anordnungen sind daher gemäss Art. 318 Abs. 1 lit. a ZPO zu bestätigen.

E. 6

Kosten- und Entschädigungsfolgen des Berufungsverfahrens

E. 6.1

Angefochten wurde zunächst Dispositiv-Ziff. 3 des vorinstanzlichen Urteils. Massgebend ist der Streitwert "der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren". Dieser Streitwert berechnet sich im Zeitpunkt der Fällung des erstinstanzlichen Urteils (Spühler, BSK, N. 8 zu Art. 308 ZPO; Blickenstorfer, DIKE-Kommentar, N. 24 zu Art. 308 ZPO; vgl. auch Reetz/Theiler, ZHK, N. 39 zu Art. 308 ZPO). Der Streitwert des Rechtsbegehrens Ziff. 3 entspricht mithin dem Mietzins für 38 Monate (Oktober 2014 bis August 2018) zu Fr. 1'980.00; das ergibt einen Betrag von Fr. 75'240.00.

E. 6.2

Hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen genügen die unbezifferten Berufungsanträge den gesetzlichen Anforderungen kaum. Es ist aus der Begründung der Berufung zu eruieren, von welchem Streitwert wohl auszugehen ist:

- 15 - Gegenstand Fundstelle Betrag Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 5 Urk.106 S. 11 Fr. 1
2'353.00 Reduktion Prozessentschädigung zu Lasten des Beklagten 1 Urk. 106 S. 12 Rz 2
Fr. 3 7'188.00 Kosten gemäss Dispositiv-Ziff. 7 Urk. 106 S. 12 Rz 3 Fr. 4 80.00
Prozessentschädigung gemäss Dispositiv- Ziff. 7 Urk. 106 S. 12 Rz 3 Fr. 1 '200.00
Prozessentschädigung für Beklagten 2 Urk. 106 S. 13 Rz 7 Fr. 1 6'358.00 Total Streitwert
Prozesskosten Fr. 6 7'579.00

E. 6.3

Zusammenfassend ist für das Berufungsverfahren von einem Streitwert von Fr. 142'819.00 auszugehen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten den beiden Beklagten je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und Abs. 3 Satz 2 ZPO). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen, weil keine Berufungsantwort eingeholt wurde. Es wird beschlossen:

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