

ZH_OBERGERICHT NG220009 vom 29. September 2022

ZH Obergericht, 2022-09-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG220009

FR: ZH_OBERGERICHT NG220009 du 29 septembre 2022

IT: ZH_OBERGERICHT NG220009 del 29 settembre 2022

Erwägungen

E. 2

Dagegen erhob die beklagte Partei mit (elektronischer) Eingabe vom 17. Juni 2022 rechtzeitig Berufung bei der hiesigen Instanz und stellte die einleitend wiedergegebenen Anträge (act. 2 inkl. Beilage act. 4; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 7/21/2 und act. 5/1). Die Parteibezeichnungen gemäss Rubrum des angefochtenen Entscheids wurden im Rechtsmittelverfahren übernommen. Der der beklagten Partei mit Verfügung vom 23. Juni 2022 auferlegte Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 1'700.– (act. 8) wurde innert Frist geleistet (act. 9 und act. 10).

E. 3

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 3.1

Das Schlichtungsgesuch und die Klage müssen die Prozessparteien genau bezeichnen (vgl. Art. 202 Abs. 2 und Art. 221 Abs. 1 lit. a ZPO sowie für die vereinfachte Klage Art. 244 Abs. 1 lit. a ZPO). Das ist zentral für die Prüfung ihrer Partei- und Prozessfähigkeit als Prozessvoraussetzung (Art. 59 Abs. 2 lit. c und Art. 60 ZPO) wie auch ihrer Legitimation. Parteien und allfällige Vertreter sind daher so zu bezeichnen, dass über ihre Identität kein Zweifel besteht (vgl. BGer 4A_510/2016 vom 26. Januar 2017, E. 3.1; BGer 4A_116/2015 vom 9. November 2015, E. 3.5.1; CHK-Sutter-Somm/Seiler, Art. 221 N 3 m.w.H.). Klarheit über die Identität der Partei kann sich auch aus dem Streitgegenstand, dem Inhalt der Klage bzw. den Akten ergeben; diesfalls, d.h. wenn weder für das Gericht noch für die Parteien die Gefahr einer Verwechslung besteht, ist die Berichtigung einer unrichtigen oder unklaren Parteibezeichnung von Amtes wegen oder auf Antrag einer Partei zulässig (vgl. BGer 4A_242/2016 vom 5. Oktober 2016, E. 3.4 m.w.H.; BVerwGer A-654/2012 vom 22. April 2013, E. 1.2; SHK-Fischer, Art. 66 N 2

- 8 - m.w.H.). Das trifft bspw. zu, wenn in der Klageschrift die Einzelfirma als Prozesspartei bezeichnet wurde anstatt die in den Akten erwähnte Person des Inhabers oder wenn bei einer einfachen Gesellschaft die «Firma» aufgeführt ist statt die einzelnen in den Akten genannten Gesellschafter, wenn die Zweigniederlassung statt des Stammhauses als Partei benannt wurde oder wenn sich die Anfechtung einer Kündigung gegen die Verwaltung richtet statt gegen die Mitglieder des Vermieter-Konsortiums (BGer 4A_17/2016 vom 29. Juni 2016, E. 2.3; BVerwGer A-654/2012 vom 22. April 2013, E. 1.2; BK ZPO-Killias, Art. 221 N 7; CHK-Sutter-Somm/Seiler, Art. 221 N 3; ZK ZPO-Leuenberger, 3. A. 2016, Art. 221 N 22; SHK-Fischer, Art. 66 N 2). Ist der Mangel in der Parteibezeichnung so gravierend, dass die Identität einer Partei gänzlich unbestimmt bleibt, ist auf die Klage nicht einzutreten. Die blosser Berichtigung einer Parteibezeichnung ist von einem eigentlichen Parteiwechsel abzugrenzen, der nach Art. 83 Abs. 4 ZPO grundsätzlich nur mit

Zustimmung der Gegenpartei zulässig ist (vgl. BGer 4A_510/2016 vom 26. Januar 2017, E. 3.1).

E. 3.2

Die Berichtigung setzt weiter voraus, dass das Schlichtungsgesuch bzw. die Klage der passivlegitimierten Partei (und nicht etwa einem Dritten) zuge- stellt wurde. Die beklagte Partei muss davon Kenntnis haben, ansonsten es of- fensichtlich unmöglich wäre, zu unterstellen, dass sie wusste oder nach Treu und Glauben hätte wissen müssen, dass gegen sie geklagt worden ist. Damit die un- richtige Parteibezeichnung in einem hängigen Verfahren berichtigt werden kann (etwa vor dem mit der Klage befassten Gericht), ist überdies vorauszusetzen, dass die unrichtig bezeichnete klagende Partei persönlich zur Schlichtungsver- handlung erschienen ist (Art. 204 ZPO). Ist dies nicht der Fall, so ist die ausge- stellte Klagebewilligung ungültig und auf die eingereichte Klage ist nicht einzutret- ten, zumal es an einer Prozessvoraussetzung fehlt (vgl. Bohnet/Droese, Präjudi- zienbuch ZPO, Art. 66 N 2). 4.1 Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Der Streitgegenstand war klar, nämlich die Anfechtung der Mietvertragskündigung vom 10. Juni 2021 (act. 7/1). Aus der Klageschrift ergibt sich sodann eindeutig, dass sich die Klage gegen die (unbestritten passivlegitimierte) Vermieterschaft der streitgegenständli-

- 9 - chen Wohnung richtet (act. 7/1 S. 4 f.). Die Identität des Vermieters ist aus dem eingereichten Mietvertrag vom September 1983 ersichtlich (act. 7/3/1a), auf wel- chen die Klägerin im Zusammenhang mit der Bezeichnung der Mietvertragspar- teien auch explizit verwiesen hat (act. 7/1 S. 4 f.). Im Mietvertrag ist als Vermieter "A._____" aufgeführt, während in der Kopfzeile des Dokuments "E._____, H._____-strasse 3, ... I._____" und in der Unterschriftenzeile auf Seiten der Ver- mieterschaft der Stempel "E._____, A._____, H._____-strasse 3, ... I._____" an- gebracht ist (act. 7/3/1a). Es bestand keine Verwechslungsgefahr, auch wenn die Klägerin im Rubrum der Klageschrift die vermeintliche "Einzelfirma von A._____" (act. 2 S. 5), nämlich die E._____, als Beklagte aufgeführt hat, welchen Namen A._____ im Zusammenhang mit seinen Immobiliengeschäften unbestrittenermas- sen verwendete (vgl. act. 7/2 S. 5; act. 7/9 S. 4); so ist im amtlichen Formular für Mietzinsanpassungen vom 30. März 2020 wie auch im Schreiben der Vermieter- schaft vom 9. Juli 2019 als Absender "E._____, A._____" bzw. "E._____, A._____" aufgeführt (act. 7/3/1b und act. 7/3/2) und im Kündigungsformular nur die "E._____" (act. 7/3/3). Vor dem Hintergrund des vorstehend Gesagten bestehen keine Zweifel, dass sich die Klage gegen A._____ richtet. Eine Unklarheit oder Verwechslungs- gefahr kann deshalb im Einklang mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ausgeschlossen werden. Dem Vermieter A._____ ist insoweit beizupflichten, als die von Anbeginn rechtskundig vertretene Klägerin die nicht partei- und prozess- fähige E._____ als beklagte Partei im Rubrum der Klageschrift explizit aufgeführt hat. Dies ändert indessen nichts daran, dass das Einklagen eines (vermeintlichen) Einzelunternehmens auf einem (rechtlichen) Versehen beruht. Es widerspräche jeglicher Vernunft und Lebenserfahrung anzunehmen, die Klägerin habe im Wis- sen um die fehlende Prozess- und Parteifähigkeit ein (nicht existentes) Einzelun- ternehmen einklagen wollen. Die Klägerin hat dieses Versehen vor Vorinstanz er- kannt und bestätigt, dass sich die Klage gegen A._____ richtet (vgl. vorstehend Ziff. I.1.2.2). Ob das Versehen bei Anwendung zumutbarer Sorgfalt hätte vermie- den werden können, ist im Lichte der vorstehend wiedergegebenen bundesge- richtlichen Rechtsprechung (vgl. Ziff. II.3.1) nicht entscheidend. Der Umstand, dass versehentlich die E._____ und nicht A._____ eingeklagt wurde, führt wie ge-

- 10 - zeigt nicht dazu, dass die Identität der beklagten Partei unklar ist, was beim vorliegenden Sachverhalt entscheidend ist. Sodann konnte A. _____ vernünftigerweise keine Zweifel darüber haben, dass er als Vermieter der streitgegenständlichen Wohnung im Rahmen der Anfechtung der Mietvertragskündigung vom 10. Juni 2021 beklagt werden sollte und nicht die irrtümlich angeführte E. _____. Er hatte sodann Kenntnis vom Verfahren und ist persönlich in Begleitung seiner Rechtsvertreterin zur Schlichtungsverhandlung erschienen (vgl. act. 7/4/10 S. 2). 4.2 Es bestand nach dem Gesagten keine Verwechslungsgefahr, auch wenn die Klägerin in der Klageschrift die E. _____ statt A. _____ als beklagte Partei bezeichnete. Die Vorinstanz versties nicht gegen Bundesrecht, indem sie davon ausging, es handle sich im vorliegenden Fall um eine unzutreffende Parteibezeichnung, die berichtigt werden könne. Die nach Anhörung der Klägerin schliesslich vorgenommene Berichtigung und das Eintreten auf die Klage sind im Ergebnis nicht zu beanstanden. Entsprechend ist das Rubrum auch im Rechtsmittelverfahren anzupassen. Auf einen unzulässigen Parteiwechsel läuft diese Berichtigung nicht hinaus. Auf die weiteren Entscheidungsgründe der Vorinstanz und die entsprechenden Rügen der beklagten Partei braucht bei diesem Ergebnis nicht eingegangen zu werden. 4.3 Die Berufung der beklagten Partei erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen. Die Sache ist zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. III. 1. Ausgehend von einem Verfahrensstreitwert von Fr. 45'160.– (vgl. act. 8 S. 2) ist die Entscheidungsgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 7 lit. a GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen. Die Kosten sind der beklagten Partei (A. _____) aufzulegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und von dem von ihr geleisteten Vorschuss von Fr. 1'700.– zu beziehen. Im Mehrbetrag wird ihr der Vorschuss zurückerstattet.

- 11 - 2. Parteientschädigungen sind keine zu entrichten; der beklagten Partei nicht, weil sie unterliegt, und der Klägerin nicht, weil ihr im Berufungsverfahren keine Kosten entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Der Zwischenentscheid des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Pfäffikon vom 1. Juni 2022 wird bestätigt und das Verfahren zur Fortsetzung an die Vorinstanz zurückgewiesen. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und der beklagten Partei (A. _____) auferlegt. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden aus dem von der beklagten Partei geleisteten Vorschuss von Fr. 1'700.– bezogen. Im Mehrbetrag wird der Vorschuss der beklagten Partei zurückerstattet.

E. 4

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Pfäffikon, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 5

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche, mietrechtliche

Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 45'160.–.

- 12 - Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. D. Tolic Hamming
versandt am: 30. September 2022

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