

ZH_OBERGERICHT PD140008 vom 15. Oktober 2014

ZH Obergericht, 2014-10-15, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PD140008

FR: ZH_OBERGERICHT PD140008 du 15 octobre 2014

IT: ZH_OBERGERICHT PD140008 del 15 ottobre 2014

Erwägungen

E. 1

Die Beklagte und Beschwerdeführerin (fortan Beklagte) vermietete den Klägerinnen und Beschwerdegegnerinnen (fortan Klägerinnen) mit Mietverträgen vom 17. August 2007 und 22. März 2010 eine Wohnung und einen Bastelraum an der ...strasse ... in E._____ (act. 7/3/1-2). Die Beklagte kündigte das Mietverhältnis mit den Klägerinnen betreffend Wohnung und Bastelraum zunächst mit Kündigung vom 18. März 2013 (per 30. September 2013) und erneut mit Kündigung vom 18. Oktober 2013 (per 31. Januar 2014). Die beiden Kündigungen wurden je den beiden Klägerinnen gegenüber separat ausgestellt (vgl. act. 7/3/10/1-4, act. 3 S. 2).

- 4 - Beide Kündigungen sind Gegenstand je eines Kündigungsschutzverfahrens vor dem Mietgericht Zürich (Vorinstanz). Die Kündigung vom 18. März 2013 ist Gegenstand des Verfahrens MB130013-L. Das vorliegende Beschwerdeverfahren betreffend Sistierung betrifft das weitere Verfahren MB140006-L über die Kündigung vom 18. Oktober 2013. Die Klägerinnen machten dieses Verfahren am 20. März 2014 mit Einreichung der Klagebewilligung vom 19. Februar 2014 anhängig (act. 7/1, 7/4). Zur Begründung der Kündigung vom 18. Oktober 2013 merkte die Beklagte an, diese erfolge gestützt auf Art. 266g OR aus wichtigen Gründen sowie rein vorsorglich für den Fall, dass die bereits mit den amtlichen Formularen vom 18. März 2013 ausgesprochene Kündigung betreffend dasselbe Mietverhältnis wider Erwarten ungültig oder missbräuchlich erklärt werden sollte (act. 3/10/1, 3/10/3).

E. 1.1

Gegen den angefochtenen Sistierungsbeschluss der Schlichtungsbehörde ist die Beschwerde nach Art. 319 lit. b i.V.m. Art. 126 Abs. 2 ZPO unabhängig vom Streitwert zulässig.

E. 1.1.1

Die Klägerinnen machen in der Beschwerdeantwort vom 22. Juli 2014 geltend, die Beklagte habe kein schutzwürdiges Interesse nach Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO. Sie begründen dies mit der von ihnen geltend gemachten Missbräuchlichkeit, Unwirksamkeit bzw. Nichtigkeit der Kündigung (act. 14 S. 7 f.). Dem ist nicht zu folgen. Das Rechtsschutzinteresse kann allgemein und auch im vorliegenden Kontext nicht aufgrund der behaupteten (im Verfahren erst zu prüfenden) Unbegründetheit des Standpunkts der entsprechenden Partei verneint werden. Die Beklagte als Vermieterin, deren Kündigung des Mietverhältnisses von den Klägerinnen zum Verfahrensgegenstand gemacht wurde, hat daher ein schützenswertes Interesse an der beförderlichen Durchführung dieses Verfahrens. Dieses Interesse legitimiert die Beklagte zur Erhebung der Beschwerde nach Art. 126 Abs. 2 ZPO.

E. 1.1.2

Die Klägerinnen rügen weiter, die Beklagte sei durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____ nicht gültig vertreten. Die B._____ AG sei wegen des von der Eigentümerschaft (der Beklagten) erteilten Substitutionsrechts nicht ermächtigt, eine Drittvertretung zu beauftragen. Das gehe eindeutig aus dem ins Recht gelegten Hausverwaltungsvertrag vom 18. Juli 2013 hervor (act. 14 S. 6). Dem ist nicht zu folgen. Nach der von den Klägerinnen an der genannten Stelle zitierten Ziffer 6 des Hausverwaltungsvertrags erteilte die Beklagte der B._____ AG eine Vollmacht mit Substitutionsrecht zur Durchführung aller sich aus

- 6 - dem Vertrag ergebenden Rechtshandlungen, insbesondere auch zur Vertretung im mietrechtlichen Verfahren (act. 5 S. 3 = act. 15/8 S. 3). Die Beklagte hat der B._____ AG damit explizit ein Substitutionsrecht eingeräumt. Inwiefern mit dieser Vertragsklausel gleichzeitig eine Substitution untersagt worden wäre (so die Klägerinnen, act. 14 S. 6), ist nicht ersichtlich. Solches lässt sich aus dem Hausverwaltungsvertrag nicht ableiten.

E. 1.1.3

Auf die rechtzeitig schriftlich und begründet erhobene Beschwerde der Beklagten ist daher einzutreten.

E. 1.2

Die Klägerinnen erheben betreffend die Führung des Beschwerdeverfahrens verschiedene Rügen und stellen im Zusammenhang damit prozessuale Anträge, auf die nachfolgend soweit erforderlich eingegangen wird:

E. 1.2.1

Zunächst beanstanden die Klägerinnen ihre Aufnahme ins Rubrum des Beschwerdeverfahrens als Beschwerdegegnerinnen. Sie machen geltend, sie hätten die angefochtene Sistierung nicht initiiert. Infolge der Aufnahme ins Rubrum seien sie wohl oder übel unfreiwillig vom Urteil des Obergerichts betroffen. Als Beschwerdegegnerin hätte indes das Mietgericht Zürich im Rubrum aufgenommen werden müssen, wie dies in Verfahren vor dem Bundesgericht der Fall sei (act. 14 S. 3 f.). Dem ist nicht zu folgen. Für die Rechtsmittelverfahren nach der ZPO ist die Frage, wer Partei ist, auf Basis der ZPO zu prüfen. Der von den Klägerinnen vorgenommene Vergleich zur Praxis des Bundesgerichts ist daher nicht massgeblich. Nur nebenbei ist daher darauf hinzuweisen, dass sich die Bezeichnung der Vorinstanz als Partei im Verfahren vor dem Bundesgericht zwar indirekt aus Art. 102 Abs. 1 BGG ableiten lässt. Auch dort ist es indes ausgehend vom materiellen Parteibegriff nicht die gerichtliche Instanz, sondern allenfalls der Kanton, der (neben der zivilrechtlichen Gegenpartei) als Partei am Verfahren teilnimmt (vgl. dazu BSK BGG-MEYER/DORMANN, 2. Auflage 2011, Art. 102 N 9). Im Beschwerdeverfahren nach der ZPO ergibt sich demgegenüber klar aus dem Gesetz, dass die Vorinstanz (die nach Art. 324 ZPO zur Stellungnahme aufgefordert werden

- 7 - kann) nicht als Gegenpartei gilt (welcher nach Art. 322 ZPO Gelegenheit zur Beantwortung der Beschwerde zu geben ist). Der weitere Hinweis der Klägerinnen, ihnen drohe im Beschwerdeverfahren als Folge ihrer Bezeichnung als Beschwerdegegnerinnen ein Kostenrisiko (act. 14 S. 5), geht fehl. Ungeachtet ihrer Bezeichnung als Beschwerdegegnerinnen (welche direkt aus der Parteistellung im vorinstanzlichen Verfahren folgt) stand es den Klägerinnen offen, vom Beschwerdeverfahren (durch Verzicht auf eine Beschwerdeantwort) Abstand zu nehmen. Ohne Stellung eigener

Anträge im Beschwerde- verfahren könnten die Klägerinnen in diesem nicht als unterliegend im Sinne von Art. 106 Abs. 1 ZPO betrachtet werden. Das würde ein Kostenrisiko ausschlies- sen. Stellen die Klägerinnen dagegen eigene Anträge (insbesondere einen Antrag auf Abweisung der Beschwerde), so können sie mit diesen nach der genannten Bestimmung unterliegen und werden entsprechend – je nach dem Ausgang des Verfahrens – kosten- und entschädigungspflichtig. Die Klägerinnen hätten es mit anderen Worten in der Hand gehabt, ein Kostenrisiko im Beschwerdeverfahren zu vermeiden. Aufgrund ihrer Teilnahme am Verfahren, mit Stellung der eingangs genannten Anträge, haben sie sich dieses Kostenrisiko selber zuzuschreiben.

E. 1.2.2

Dem prozessualen Antrag, es seien die Eingaben von Rechtsanwalt X._____ an die B._____ AG als Vertreterin der Beklagten zuzustellen (act. 14 S. 20), ist nach dem vorne unter II./1.2.2 zur Vollmacht von Rechtsanwalt X._____ Gesagten nicht zu folgen.

E. 1.2.3

Die Klägerinnen rügen weiter, dass ihnen zusammen mit der Fristan- setzung zur Einreichung der Beschwerdeantwort die Beschwerdebeilagen nicht zugestellt wurden, und sie verlangen, dies sei nachzuholen (act. 14 S. 2 f., S. 20). Bei den eingereichten Beilagen handelte es sich indessen lediglich um den Haus- verwaltungsvertrag zwischen der Beklagten und der B._____ AG vom 18. Juli 2013, die Vollmacht der B._____ AG vom 18. Februar 2014 an den mandatierten Rechtsvertreter und um den angefochtenen Entscheid (vgl. act. 2 S. 2 f. sowie act. 3-5). Der Hausverwaltungsvertrag und die Vollmacht waren bereits in den vorinstanzlichen Akten enthalten (act. 7/5, 7/13), und die Klägerinnen haben den Hausverwaltungsvertrag ihrerseits als Beschwerdeantwortbeilage eingereicht

- 8 - (act. 15/8), was zeigt, dass sie über diesen verfügten. Dasselbe gilt für den angefochtenen Entscheid, den die Vorinstanz auch den Klägerinnen zustellte (act. 3). Die Klägerinnen haben sich in der Beschwerdeantwort vom 22. Juli 2014 zu die- sen Unterlagen denn auch eingehend geäußert (wie gesehen insb. auch zum Hausverwaltungsvertrag und zur Anwaltsvollmacht, vgl. act. 14 S. 6). Betreffend die Anwaltsvollmacht ist im Übrigen darauf hinzuweisen, dass die Klägerinnen die Bevollmächtigung von Rechtsanwalt X._____ durch die B._____ AG nicht bestrei- ten (sondern lediglich die Berechtigung der B._____ AG dazu, vgl. vorne I./1.2.2). Von einer Zustellung der Beilagen kann daher abgesehen werden. Die Klä- gerinnen haben kein schützenswertes Interesse daran. Das Recht der Klägerin- nen auf Akteneinsicht ist davon nicht betroffen. Es steht den Klägerinnen frei, Ak- tenstücke auf dem Gericht einzusehen. Ein Anspruch auf Zustellung der Akten lässt sich daraus nicht ableiten (vgl. BSK ZPO-GEHRI, 2. Auflage 2013, Art. 53 N 29).

E. 1.3

Thema des Beschwerdeverfahrens ist die Überprüfung des angefoch- tenen Zwischenentscheids der Vorinstanz betreffend Sistierung. Der Erledigungs- entscheid der Vorinstanz über die Hauptsache ist in diesem Verfahren nicht vor- wegzunehmen. Auf die Eventualanträge der Klägerinnen auf Feststellung der Nichtigkeit der Kündigung bzw. auf Abschreibung des Verfahrens gestützt auf ei- ne Einigung der Parteien vor der Schlichtungsbehörde in einem Verfahren betref- fend Ansprüche aus dem Mietverhältnis (act. 15/10) ist daher nicht einzugehen. Aus demselben Grund sind die ausführlichen Vorbringen der Klägerinnen in der Beschwerdeantwort betreffend die Missbräuchlichkeit

bzw. Nichtigkeit der Kündigung sowie betreffend die Gegenstandslosigkeit des Verfahrens aufgrund der erwähnten Vereinbarung (act. 14 S. 8 ff.) im vorliegenden Verfahren nicht zu thematisieren (insbesondere lässt sich daraus wie geschildert, vorne I./1.2.1, für das Rechtsschutzinteresse der Beklagten nichts ableiten).

E. 1.4

Im Beschwerdeverfahren sind neue Tatsachenbehauptungen grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Dies gilt auch in Verfahren, in welchen der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen ist (ZK ZPO-FREIBURG-HAUS/AFHELDT, 2. Auflage 2013, Art. 326 N 4; vgl. auch BGer 5A_405/2011

- 9 - E. 4.5.3). Die Kammer lässt indes ausnahmsweise Noven auch im Beschwerdeverfahren zu, wenn die erste Instanz das rechtliche Gehör der Parteien verletzt (vgl. OGer ZH RU130042 vom 10. Juli 2013, E. 2.1). Neue rechtliche Argumente sind ohnehin auch im Beschwerdeverfahren uneingeschränkt zulässig (vgl. Art. 57 ZPO). 2. Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz: Die Beklagte rügt, die Vorinstanz wäre verpflichtet gewesen, ihr vor dem Erlass der angefochtenen Sistierungsverfügung das rechtliche Gehör zu gewähren (act. 2 S. 4 f.). Dem ist entgegen den Klägerinnen (act. 14 S. 25) zuzustimmen. Der Anspruch auf Wahrung des rechtlichen Gehörs folgt aus Art. 53 Abs.1 ZPO. Aufgrund der formellen Natur dieses Anspruchs (vgl. BGer 4A_29/2014 vom

E. 2

Mit Verfügung vom 26. Mai 2014 stellte die Vorinstanz ihr Verfahren MB140006-L bis zur rechtskräftigen Erledigung des erwähnten anderen Geschäfts Nr. MB130013-L betreffend die Kündigung vom 18. März 2013 ein (act. 7/15 = act. 3 = act. 6).

E. 3

Mit Eingabe vom 11. Juni 2014 erhob die Beklagte Beschwerde gegen die Verfügung vom 26. Mai 2014 und stellte die eingangs angeführten Anträge (act. 2 S. 2).

E. 4

Mit Verfügung vom 16. Juni 2014 wurde der Beklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 3'000.00 für das Beschwerdeverfahren angesetzt. Der Vorschuss ging fristgerecht ein (act. 8-10).

E. 5

Mit weiterer Verfügung vom 4. Juli 2014 wurde den Klägerinnen die 10tägige Frist zur Erstattung der Beschwerdeantwort angesetzt. Die Verfügung wurde den Klägerinnen am 15. Juli 2014 zugestellt (act. 11, 12/1-2).

E. 6

Mit Eingabe vom 22. Juli 2014, beim Obergericht eingegangen am 23. Jul 2014, erstatteten die Klägerinnen die Beschwerdeantwort. Dabei stellten sie die eingangs angeführten Anträge (act. 14 S. 1 f.).

- 5 -

E. 7

Mai 2014, E. 3.2) ist der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben und die Sache im Sinne des beklagatischen Eventualantrags zur neuen Behandlung und Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 3. Entgegen der Auffassung der Klägerinnen (act. 14 S. 27) ist nicht aus-

geschlossen, dass das Verfahren betreffend die zweite Kündigung (MB140006-L) vor dem Verfahren betreffend die erste Kündigung (MB130013-L) erledigt werden kann. Mit Blick auf die begrenzten Ressourcen der Vorinstanz erfolgt die Bearbeitung eines dieser Verfahren allerdings immer auf Kosten des anderen, zumindest soweit gerichtliche Prozesshandlungen betroffen sind. Angesichts des zwischen den beiden Verfahren offensichtlich gegebenen Sachzusammenhangs kann eine Sistierung daher durchaus angezeigt sein. Allerdings ist damit zuzuwarten, bis absehbar ist, welches der beiden Verfahren mehr von einer Sistierung des anderen profitiert, weil es dadurch rascher erledigt werden kann. Ob das bereits bei Eingang der Klage der Fall ist oder allenfalls erst nach Durchführung des Hauptverfahrens, wenn absehbar ist, ob und zu welchen Themen ein Beweisverfahren durchzuführen ist, geht aus den Akten und der knappen Begründung des angefochtenen Entscheides nicht hervor. Dazu wird sich die Vorinstanz nach Anhörung beider Parteien einlässlicher zu äussern haben, falls sie an der Sistierung festhält.

- 10 - III. 1. Die Prozesskosten sind nach Art. 106 Abs.1 ZPO der unterliegenden Partei aufzuerlegen, vorliegend den Klägerinnen, die mit ihrem Antrag auf Abweisung der Beschwerde unterliegen (vgl. vorne II./1.3.1). 2. Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Der Streitwert von Zwischenentscheiden folgt demjenigen der Hauptsache (vgl. DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, online-Stand 20. Oktober 2013, Art. 91 N 7). Im Anfechtungs- und Kündigungsschutzverfahren bestimmt sich der Streitwert nach dem Bruttomietzins ab dem strittigen Kündigungszeitpunkt bis zum Ablauf der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zuzüglich der ordentlichen Kündigungsfrist (BGE 137 III 389 E. 1.1). Vorliegend konnte das Mietverhältnis gemäss Mietvertrag vom 17. August 2007 dreimonatlich im Voraus auf Ende März / Ende September gekündigt werden (act. 7/3/1-2) Der nächstmögliche Kündigungsstermin ausgehend von der Kündigung per 31. Januar 2014 ist somit der 30. September 2017. Bei einem monatlichen Bruttomietzins im Betrag von Fr. 2'660.00 (vgl. act. 7/3/5) bzw. 2'594.00 ab 1. April 2014 (act. 15/10) + Fr. 115.00 (Bastelraum, act. 7/3/2) ergibt sich ein Streitwert von Fr. 119'328.00 (entsprechend 2 x Fr. 2'775.00 + 42 x Fr. 2'709), d.h. rund Fr. 120'000.00. Ausgangspunkt der Kostenberechnung für das Berufungsverfahren ist § 4 Abs. 1 GebV OG i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG. Zusätzlich zu den Reduktionsgründen von § 4 Abs. 3 und § 7 lit. a GebV OG ist vorliegend zu berücksichtigen, dass mit der Sistierung des Verfahrens lediglich ein prozessleitender Entscheid angefochten ist und somit nur ein Teilaspekt zu beurteilen ist (§ 9 Abs. 1 GebV OG; vgl. DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, online-Stand 20. Oktober 2013, Art. 91 N 7). Eine weitere Reduktion ergibt sich aus der Erledigung ohne Anspruchsprüfung (§ 10 Abs. 1 GebV OG). Das führt zu einer Entscheidgebühr von Fr. 1'500.00. Diese ist auch vor dem Hintergrund des von den Klägerinnen angeforderten Äquivalenzprinzips (act. 14 S. 23) angemessen.

- 11 - Die Kosten sind aus dem von der Beklagten geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. Die Klägerinnen haben der Beklagten diesen Betrag zu ersetzen (Art. 111 Abs. 1 und 2 ZPO). 3. Die Parteienschädigung ist nach Massgabe von § 4 Abs. 1-2 sowie § 13 Abs. 1 AnwGebV festzusetzen. Die volle Anwaltsgebühr in der Höhe von rund Fr. 12'000.00 ist nach § 4 Abs. 3 AnwGebV zu reduzieren. Eine weitere Reduktion ist angesichts des Umstands angebracht, dass wie erwähnt mit der Sistierung des Verfahrens nur ein Teilbereich zu beurteilen war. Das führt zur Festsetzung einer Parteienschädigung von Fr. 2'400.00. Damit werden auch die Schwierigkeit des Falls, die Verantwortung des

Rechtsanwalts und der notwendige Zeit- aufwand (vgl. § 2 AnwGebV sowie act. 14 S. 23) angemessen berücksichtigt. Die Beklagte hat für das Beschwerdeverfahren den Ersatz der Mehrwert- steuer von 8 % verlangt (vgl. act. 2 S. 2). Es ist ihr ein solcher zuzusprechen (vgl. das Kreisschreiben der Verwaltungskommission des Obergerichts vom 17. Mai 2006, S. 3). Es wird erkannt:

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