

ZH_OBERGERICHT PD170006 vom 29. September 2017

ZH Obergericht, 2017-09-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PD170006

FR: ZH_OBERGERICHT PD170006 du 29 septembre 2017

IT: ZH_OBERGERICHT PD170006 del 29 settembre 2017

Erwägungen

E. 1

Die Klägerin und hiesige Beschwerdeführerin mietete vom Beklagten und hiesigen Beschwerdegegner mit Mietvertrag vom 31. Mai 2010 das Restaurant im Erdgeschoss, das gesamte Untergeschoss sowie das Zimmer ... an der C._____ - Strasse ... in D._____. Sie betreibt in den Räumlichkeiten den Restaurations- /Barbetrieb "E._____-Bar" (act. 8/4/1). Der Beschwerdegegner selbst führt in der- selben Liegenschaft und in der Nachbarliegenschaft ein Hotel Garni (act. 8/2 S. 8, act. 8/4/4). Zwischen den Parteien sind zwei verschiedene Verfahren in Bezug auf das genannte Mietobjekt pendent. Einerseits ist vor dem Bezirksgericht Uster das vor- liegende Verfahren betreffend Hinterlegung / Mängelbeseitigung / Mietzinsherab- setzung / Forderung aus Konkurrenzverbotverletzung / Schadenersatz (Ge- schäfts-Nr. MD150002) hängig. In diesem wurde der zweite Sachvortrag der Be- schwerdeführerin erstattet; ausstehend ist der zweite Sachvortrag des Beschwer- degegners (Prot. VI S. 39 f.). Andererseits standen sich die Parteien vor dem Be- zirksgericht Uster in einem Verfahren betreffend Anfechtung der ausserordentli- chen Kündigung gegenüber (Geschäfts-Nr. MD160001). In diesem wies das Be- zirksgericht Uster mit Urteil vom 3. Mai 2017 die Anfechtungsklage ab; d.h. es be- stätigte die Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung durch den Beschwerde- gegner per Ende Oktober 2015. Gegen diesen Entscheid reichte die Beschwerde- führerin mit Eingabe vom 16. August 2017 beim Obergericht Berufung ein. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Gutheissung der Kündigungsanfechtungsklage (Geschäfts-Nr. NG170016). Das Geschäft ist aktu- ell bei der Kammer hängig.

E. 2

Das Bezirksgericht Uster sistierte mit Beschluss vom 3. Mai 2017 das bei ihm nach wie vor pendente Verfahren betreffend Hinterlegung / Mängelbeseiti- gung etc. (act. 3 = act. 7). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 26. Juni 2017 rechtzeitig Beschwerde ans Obergericht (act. 2, act. 8/58). Der ihr mit Ver- fügung vom 3. Juli 2017 auferlegte Kostenvorschuss wurde rechtzeitig geleistet (act. 9-11). Am 28. August 2017 wurde dem Beschwerdegegner Frist zur Be-

- 3 - schwerdeantwort angesetzt (act. 12), welche fristgerecht einging (act. 14). Die vorinstanzlichen Akten (Geschäfts-Nr. MD150002) wurden beigezogen (act. 8/1- 58). Die Sache erweist sich als spruchreif.

E. 3

Die Vorinstanz begründete die Sistierung im Beschluss vom 3. Mai 2017 damit, dass das Verfahren betreffend Anfechtung der ausserordentlichen Kündi- gung spruchreif und die Anfechtungsklage mit Urteil desselben Tages abgewie- sen worden sei. Sei die Kündigung rechtskräftig gültig, so sei das Mietverhältnis zwischen den Parteien beendet und die

Beschwerdeführerin müsse die Liegen- schaft verlassen. Vor diesem Hintergrund habe sie im vorliegenden Verfahren kein Rechtsschutzinteresse mehr an der Beseitigung der behaupteten Mängel; Thema des Prozesses wären mithin nur – aber immerhin – noch eine allfällige Mietzinsherabsetzung, eine allfällige Konkurrenzverbotsverletzung und die allfälli- ge Schadenersatzforderung. Die beiden Verfahren seien also voneinander ab- hängig. Aus prozessökonomischen Gründen schein eine Sistierung zweckmäs- sig. Zumal auch die Parteien damit einverstanden seien, sei das Verfahren betref- fend Hinterlegung / Mängelbeseitigung etc. bis zur rechtskräftigen Erledigung des Kündigungsschutzverfahrens zu sistieren (act. 3 S. 2).

E. 4

Die Beschwerdeführerin räumt ein, dass sie der Sistierung an der Hauptver- handlung noch zugestimmt habe, mittlerweile habe sie ihre Meinung jedoch ge- ändert (act. 2 S. 4). Sie mache im Verfahren betreffend Hinterlegung / Mängelbe- seitigung etc. nämlich die Behebung von Mängeln geltend, die teilweise seit Be- ginn des Mietverhältnisses im Juni 2010 bestünden und vom Beschwerdegegner seit nunmehr sieben Jahren in voller Absicht nicht behoben würden. Das erste Schlichtungsbegehren habe sie am 30. März 2013 eingeleitet. Nach verschiede- nen Schlichtungsversuchen sei das Mietgericht Uster am 9. Februar 2015 nicht auf die Klage eingetreten und habe die Angelegenheit erst nach einem entspre- chenden Rückweisungsentscheid durch das Obergericht am 13. November 2015 behandelt. Die Hauptverhandlung habe am 3. Mai 2017 stattgefunden. Der Sistie- rungsbeschluss habe zur Folge, dass sich der Beschwerdegegner wie schon seit Jahren um die Mängelbeseitigung drücken könne. Faktisch unterstützt werde er

- 4 - dabei vom Bezirksgericht Uster, welches den Fall offenbar nicht behandeln wolle (act. 2 S. 4). Die Beschwerdeführerin führt aus, dass das Mietverhältnis vom Beschwer- degegner wegen Sachbeschädigung ausserordentlich auf Ende Oktober 2015 ge- kündigt worden sei, nachdem sie im Sommer 2015 einen der dringendsten Män- gel selber behoben habe (Streichen der Restaurantfassade im Bereich des Miet- objekts). Diese Kündigung sei nunmehr vom Bezirksgericht Uster als rechtmässig geschützt worden. Es könne nicht sein, dass der Beschwerdegegner während der ganzen Zeit von Mietvertragsbeginn bis zu dessen dereinstigem Ende die korrekt gerügten Mängeln nicht beseitigen müsse. Stossend sei auch, dass über die Ver- wendung der seit Februar 2013 aufgelaufenen Mietzinshinterlegungssumme von Fr. 160'000.–, welche sinnvollerweise zur Mängelbehebung hätte eingesetzt wer- den sollen, nicht entschieden werde (act. 2 S. 5). Zusammengefasst verlangt die Beschwerdeführerin die reguläre Fortsetzung des Mängelbeseitigungsverfahrens, weil bis zur rechtskräftigen Erledigung des Kündigungsanfechtungsverfahrens noch lange Zeit verstreichen könne und es für sie unzumutbar sei, voraussichtlich noch jahrelang das Mietobjekt nicht vertrags- gemäss nutzen zu können.

E. 5

Der Beschwerdegegner schliesst unter Verweis auf die vorinstanzlichen Er- wägungen auf Abweisung der Beschwerde (act. 14 S. 1). Er behaftet die Be- schwerdeführerin sodann auf ihrer ursprünglichen Zustimmung zur Sistierung und führt aus, dass sich an der damaligen Ausgangslage nichts geändert habe (act. 14 S. 2). 6.1 Gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO kann das Gericht das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit es verlangt, namentlich wenn der Entscheid vom Aus- gang eines anderen Verfahrens abhängig ist. Der Entscheid über

die Sistierung liegt im pflichtgemässen Ermessen des Gerichts und ist der Disposition der Parteien entzogen (ZK ZPO-STAEHELIN, 3. Aufl., Art. 126 N 3; DIKE Komm. ZPO-KAUFMANN, 2. Aufl., Art. 126 N 18). Aus diesem Grund bindet ein übereinstimmender Sistierungsantrag der Parteien das Gericht genauso wenig, wie eine Partei

- 5 - auf ihrer einmal geäusserten Zustimmung zur Sistierung zu behaften wäre. Die diesbezügliche Argumentation des Beschwerdegegners verfängt nicht. 6.2 Eine Sistierung kommt namentlich dann infrage, wenn der Entscheid von einem anderen Verfahren abhängt, dessen Ausgang von präjudizieller Bedeutung ist. Widersprüchliche Urteile sollen soweit möglich vermieden werden (BK ZPO-Frei, Art. 126 N 3). Dieser Zweckgedanke ist in der vorliegenden Konstellation aber nicht einschlägig: Einerseits hat der Ausgang des Kündigungsschutzverfahrens keine präjudizielle Wirkung für das Mängelbeseitigungsverfahren, sondern erübrigt dieses höchstens – jedoch (und dies ist zentral) auch erst nach seiner rechtskräftigen Erledigung, welcher Zeitpunkt ungewiss ist und sich verzögern kann. Andererseits würde – wie die Vorinstanz selbst eingeräumt hat – mit der rechtskräftigen Kündigung auch nur ein Teil des vorliegenden Verfahrens gegenstandslos. Die Zweckmässigkeit der Sistierung ist also stark zu relativieren. Ganz grundsätzlich sollte überdies eine Sistierung die Ausnahme bilden und im Zweifelsfall das Beschleunigungsgebot vorgehen (vgl. BGer 5A_454/2013 vom 16. Oktober 2013 E. 3.1; BGE 130 V 90 E. 5). Vor diesem Hintergrund ist die Beschwerde gutzuheissen und die Sache zur Fortsetzung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. 7.1 Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens wird der Beschwerdegegner kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidegebühr für das Beschwerdeverfahren ist auf Fr. 500.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2) und aus dem geleisteten Vorschuss zu beziehen. Sie ist der Beschwerdeführerin durch den Beschwerdegegner zu ersetzen. 7.2 Die Beschwerdeführerin verlangt die Zusprechung einer Parteientschädigung (act. 2 S. 2). Diese ist in Anwendung von § 13 Abs. 1 und 4 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 AnwGebV auf Fr. 750.– (inkl. MwSt.) festzusetzen.

- 6 - Es wird erkannt:

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