

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG130008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Ersatzrichter lic. iur. P. Raschle sowie Gerichtsschreiber lic. iur. D. Oehninger.

Urteil vom 22. August 2013

in Sachen

A._____,

Beklagter und Berufungskläger,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

1. **B.**_____,

2. **C.**_____,

Kläger und Berufungsbeklagte,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend

Auflösung des Pachtverhältnisses

Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 29. April 2013 (MB120008)

Erwägungen:

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid vom 29. April 2013 das Verfahren zwischen den Parteien zufolge Gegenstandlosigkeit unter je hälftiger Kostenauf-
lage abgeschrieben (act. 15= act. 18 = act. 20), womit der Berufungskläger nicht
einverstanden ist, da nach seinem Dafürhalten die Vorinstanz (nachträglich) auf
das Verfahren (zufolge Unzuständigkeit) nicht hätte eintreten dürfen, was den Be-
rufungskläger von Kostenfolgen befreit hätte (act. 19).

Das schützenswerte Interesse (als zwingende Eintretensvoraussetzung) des Be-
rufungsklägers betreffend die Art der Erledigung ist fraglich, was jedoch nichts an
seinem Interesse bezüglich der Kostenaufgabe ändert.

In Streitigkeiten aus landwirtschaftlicher Pacht ist zuerst der Friedensrichter und
hernach das Mietgericht anzurufen (Art. 47 LPG i.V.m. Art. 197 f. ZPO und § 57
GOG bzw. § 21 Abs. 1 lit. b GOG). Die Zuständigkeit des Friedensrichters (anstatt
der paritätischen Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen) ergibt sich dar-
aus, dass Art. 200 ZPO (welcher eigentlich nur aArt. 274a OR ersetzt, vgl. Bot-
schaft zur eidgenössischen ZPO S. 7330) mit den "Streitigkeiten aus Miete und
Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen" die Terminologie des OR übernimmt
(vgl. auch Honegger in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2.
Aufl. 2013, Art. 200 N 3). Gemäss Art. 276a Abs. 2 OR ist zwischen der Miete und
Pacht von Geschäftsräumen und der landwirtschaftlichen Pacht (gemäss LPG) zu
unterscheiden, auch wenn von der landwirtschaftlichen Pacht rein begrifflich oft
auch Wohn- und Geschäftsräume erfasst sind. Zwar stünde es den Kantonen frei,
der paritätischen Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen auch die
Schlichtung von Streitigkeiten aus landwirtschaftlicher Pacht zu unterstellen, doch
hat dies der Kanton Zürich in § 66 GOG nicht getan, weshalb § 57 GOG greift
(Hauser/Schweri/Lieber, GOG-Kommentar, § 66 N 1).

Die Berufungsbeklagten sahen sich jedoch zur parallelen Klageanhebung vor
dem Friedensrichteramt D. _____ und vor der Vorinstanz veranlasst, weil eine Un-

sicherheit betreffend die Zuständigkeit für die Schlichtung von Streitigkeiten aus landwirtschaftlicher Pacht bestand. Davon zeugt auch ein diesbezüglicher Fehler in einer früheren Version des Zürcher Friedensrichter Handbuches (wonach die Zürcher Friedensrichter nicht für Streitigkeiten aus dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht zuständig seien, vgl. Handbuch für die Friedensrichterinnen und Friedensrichter des Kantons Zürich, Herausgegeben vom Obergericht des Kantons Zürich, 1. Aufl. 2011, S. 29 N 53). Die direkte Klageanhebung der Berufungsbeklagten vor Vorinstanz erweist sich nach dem Gesagten (im Nachhinein) als falsch, und die damit verbundenen Kosten dürfen folglich den Berufungskläger nicht belasten.

Damit sind die dem Berufungskläger auferlegten Kosten gestützt auf Art. 107 Abs. 2 ZPO auf die Gerichtskasse zu nehmen, womit sich hingegen für die Berufungsbeklagten nichts ändert (da sie durch besagte Änderung der Kostenaufgabe nicht beschwert sind). Somit kann auf eine Berufungsantwort verzichtet werden.

Demnach dringt der Berufungskläger mit seinem Anliegen, keine Kosten tragen zu müssen, durch, weshalb ihm auch für das Beschwerdeverfahren keine Kosten aufzuerlegen sind. Mangels gesetzlicher Grundlage für eine Entschädigung durch den Staat entfällt auch die Zusprechung einer Entschädigung für das Rechtsmittelverfahren.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wird, und Ziff. 3 des Beschlusses des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 29. April 2013 (MB120008) wird aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:

"3. Die Gerichtskosten werden zur Hälfte den Klägern (solidarisch) auferlegt und zur Hälfte auf die Gerichtskasse genommen."
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 19, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Horgen, je gegen Empfangsschein und an die Obergerichtskasse.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt rund Fr. 140'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Oehninger

versandt am: