

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD150011-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Urteil vom 21. September 2015

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Beklagte und Beschwerdegegner,

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

betreffend **Forderung aus Mietverhältnis**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Pfäffikon vom 20. April 2015 (MG130005)

Erwägungen:

I.

(Übersicht zum Sachverhalt und Prozessgeschichte)

1. Der Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Kläger) vermietete den Beklagten und Beschwerdegegnern (nachfolgend Beklagte) mit Vertrag vom 28. Februar 2010 zum Zwecke einer Pensions-Pferdehaltung, Reitschule und Zucht ein Ökonomiegebäude sowie eine Weide für einen monatlichen Mietzins von Fr. 8'000.–. Als Mietbeginn wurde der 1. April 2010 vereinbart (act. 4/5).
2. Als die Beklagten den Mietzins für November 2012 in Höhe von Fr. 8'000.– nicht bezahlten (act. 1 Rz. 14; act. 54 Ziff. 1; act. 60 S. 4), verlangte der Kläger beim Betreibungsamt Pfäffikon ZH für diesen ausstehenden Mietzins die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses (act. 4/6). In der Folge retinierte dieses sieben Pferde (act. 4/6), die später durch Leistung einer Barhinterlegung der Beklagten von Fr. 10'500.– wieder aus der Retention entlassen wurden (act. 29, act. 32, act. 33). Gegen die anschliessend eingeleitete Betreibung auf Pfandverwertung (act. 4/2) erhoben die Beklagten Rechtsvorschlag (act. 4/3 und act. 4/4), weshalb der Kläger am 4. Januar 2013 bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Pfäffikon eine Anerkennungsklage anhängig machte (act. 4/1). Die Schlichtungsverhandlung fand am 5. Juni 2013 statt (vgl. Prot. S. 2 in act. 5). Da die Parteien zu keiner Einigung gelangten, stellte die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen dem Kläger die Klagebewilligung vom 5. Juni 2013 aus (act. 5/17 = act. 4/1).
3. Mit Eingabe vom 9. August 2013 erhob der Kläger beim Mietgericht am Bezirksgericht Pfäffikon (nachfolgend Vorinstanz) gegen die Beklagten eine Anerkennungsklage (act. 1). Er stützte sich dabei auf die erwähnte Klagebewilligung vom 5. Juni 2013 (act. 5/17 = act. 4/1).

4. Mit Verfügung vom 20. April 2015 trat die Vorinstanz auf die Klage nicht ein, mit der Begründung, bei einem *landwirtschaftlichen* Pachtverhältnis, wie es hier vorliege, müsse dem Entscheidverfahren ein Schlichtungsversuch vor dem ordentlichen Friedensrichter vorausgehen. Da eine Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen vorliege, die sachlich unzuständig sei, seien die Prozessvoraussetzungen nicht erfüllt (act. 44 E. III./4. und 5.).

5. Dagegen erhob der Kläger rechtzeitig Beschwerde beim hiesigen Gericht und stellte folgendes Rechtsbegehren (act. 45/2; act. 49):

" 1. Es sei die Verfügung des Mietgerichts am Bezirksgericht Pfäffikon vom 20. April 2015 (Geschäfts-Nr. MG130005-H/U) aufzuheben und die Sache zur Fortführung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. Mehrwertsteuerzusatz von 8%) zulasten der Beschwerdegegner."

6. In prozessualer Hinsicht stellte der Kläger den Antrag, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Mit Verfügung vom 23. Juni 2015 wurde daher der Retentionsbeschluss bezüglich der von den Beklagten hinterlegten Barschaft von Fr. 10'500.– im Sinne einer vorsorglichen Massnahme einstweilen aufrecht erhalten (act. 52). Nach Eingang der diesbezüglichen Stellungnahme der Beklagten (act. 54) wurden sowohl der prozessuale Antrag des Klägers als auch der Antrag der Beklagten, es sei der Retentionsbeschluss aufzuheben (act. 54 S. 2), mit Beschluss vom 20. Juli 2015 abgewiesen sowie die Verfügung vom 23. Juni 2015 mit sofortiger Wirkung aufgehoben (act. 55).

7. Den Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– leistete der Kläger auf erste Aufforderung hin (act. 55; act. 56/1; act. 57). Die Beklagten erstatteten rechtzeitig ihre Beschwerdeantwort (act. 60). Die Akten der Vorinstanz (act. 1-46; inkl. des Verfahrens MB110005) wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

II.

(Rechtliche Vorbemerkungen)

1. Da der Streitwert Fr. 8'000.– beträgt (vgl. bereits act. 55), ist der vorinstanzliche Entscheid nur mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a und Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die vorliegende Beschwerde wurde rechtzeitig, schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet beim hiesigen Gericht als zuständige Beschwerdeinstanz eingereicht. Der Kläger ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.
2. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz gerügt werden (Art. 320 ZPO). Soweit eine genügende Rüge vorgebracht wurde, wendet die Beschwerdeinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Die Begründungspflicht (Art. 53 ZPO) verpflichtet das Gericht indes nicht dazu, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Parteien eingehend auseinanderzusetzen. Vielmehr darf sich das Gericht in der Begründung seines Entscheids auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt (BK ZPO-Hurni, Art. 53 N 60 f.). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

III.

(Zur Beschwerde im Einzelnen)

1. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren dreht sich der Streit um die Gültigkeit der Klagebewilligung. Es ist danach zu fragen, ob die Vorinstanz zu Recht einen Nichteintretensentscheid mangels gültiger Klagebewilligung gefällt hat bzw. ob sich der Kläger auf die Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Pfäffikon stützen kann, obwohl die Vorinstanz von einem landwirtschaftlichen Pachtverhältnis ausgeht.

Unstrittig ist immerhin, dass die Vorinstanz für die Beurteilung der Klage in der Sache an sich örtlich (Art. 33 ZPO) sowie sachlich und funktionell zuständig wäre (§ 26 i.V.m. § 21 Abs. 1 GOG). Daran ändert auch der während des Verfahrens erfolgte Umzug der Beklagten nach Deutschland nichts (vgl. act. 30 S. 3, act. 60 S. 3). Gemäss Art. 64 Abs. 1 lit. ZPO bleibt die bestehende örtliche Zuständigkeit unbeachtet eines späteren Wohnsitzwechsels erhalten (vgl. OGer ZH PS150016 vom 20. Februar 2015).

2.1. Die Vorinstanz erwog in ihrem Nichteintretensentscheid, in einem zwischen den selben Parteien durchgeführten Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung / ev. Erstreckung (Proz. Nr. MB11005-H) habe man mit Beschluss vom 9. November 2014 den gleichen Vertrag als landwirtschaftliches Pachtverhältnis qualifiziert. Von einem solchen Verhältnis sei daher auch im vorliegenden Verfahren auszugehen (act. 44 E. II./3. und III./1. und III./2.3.). Bei einem landwirtschaftlichen Pachtverhältnis sei das Schlichtungsgesuch nicht bei der Schlichtungsstelle in Miet- und Pachtsachen, sondern beim ordentlichen Friedensrichter einzureichen. Werde die Klagebewilligung von einer örtlich unzuständigen Schlichtungsbehörde ausgestellt, so fehle für das gerichtliche Verfahren eine Prozessvoraussetzung. Selbiges habe analog für die Klagebewilligung einer sachlich nicht zuständigen Schlichtungsbehörde zu gelten. Da demzufolge eine ungültige Klagebewilligung vorliege, fehle es an einer Prozessvoraussetzung, weshalb auf die Klage nicht einzutreten sei (act. 44 E. III./3.1., 4. und 5.).

2.2. Vor Vorinstanz war die rechtliche Qualifikation des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages umstritten. Der Kläger war bzw. ist der Ansicht, da ihm gegen die Beklagten ein Anspruch aus Mietvertrag zustehe, habe er sein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht Pfäffikon eingereicht (act. 49 Rz. 7; vgl. auch act. 1 Rz. 4 und act. 39 Rz. 10; act. 5/1). Die Beklagten stellten bzw. stellen sich hingegen auf den Standpunkt, mit dem Kläger einen Vertrag über eine landwirtschaftliche Pacht abgeschlossen zu haben, weshalb der Kläger sein Schlichtungsgesuch beim ordentlichen Friedensrichter hätte einreichen müssen (act. 60 S. 4 f.; vgl. auch act. 14 S. 3 Ziff. 2. und act. 41 S. 3 Ziff. 3.2.).

2.3. Die sachliche Zuständigkeit ist zwingend. Vereinbarungen sind nur zulässig, wenn das kantonale Recht es entsprechend vorsieht (ZK ZPO-Wey, 2. Aufl., Art. 4 N 7; BSK ZPO-Vock/Nater, 2. Aufl., Art. 4 N 5). Da das Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (GOG) dies nicht vorsieht, kann sich eine beklagte Partei auf ein Schlichtungsverfahren vor einer sachlich unzuständigen Schlichtungsbehörde nicht einlassen (vgl. aber OGer ZH NP130005 vom 10. Juli 2013, wonach sich eine beklagte Partei auf das Verfahren vor einer örtlich unzuständigen Schlichtungsbehörde gültig einlassen kann).

Hängt die sachliche Zuständigkeit von der rechtlichen Qualifikation des geltend gemachten Anspruchs ab, spricht man vom Problem der sog. doppelrelevanten Tatsache. Nach einem allgemeinen prozessualen Grundsatz ist bei der Beurteilung der Zuständigkeit primär auf den vom Kläger eingeklagten Anspruch und dessen Begründung abzustellen. In diesem Sinne sind vom Kläger behauptete Tatsachen, die sowohl für die örtliche oder sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts als auch für die Begründetheit der Klage erheblich sind, für die Beurteilung der Zuständigkeit als wahr zu unterstellen. Die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts hängt daher von der gestellten Frage ab, und nicht von deren Beantwortung, die im Rahmen der materiellen Prüfung zu erfolgen hat. Sie wird erst im Moment der materiellen Prüfung des eingeklagten Anspruchs untersucht. Eine Ausnahme gilt nur für den Fall, dass der klägerische Tatsachenvortrag auf Anhieb fadenscheinig oder inkohärent erscheint und durch die Klageantwort sowie die von der Gegenseite produzierten Dokumente unmittelbar und eindeutig widerlegt werden kann. Nur wenn in diesem Sinne die vom Kläger behauptete rechtliche Qualifikation seines Anspruchs ausgeschlossen erscheint, ist auf die Klage mangels Zuständigkeit nicht einzutreten (BGE 137 III 32 E. 2.2 und 2.3. m.w.H.; ZR114/2014 Nr. 36 S. 143 mit Verweis auf ZR 111/2012 Nr. 6).

2.4. Vorliegend hängt für das gerichtliche Verfahren die sachliche Zuständigkeit nicht von der rechtlichen Qualifikation des Vertrages ab. Die Vorinstanz wäre nämlich sowohl bei einer Streitigkeit in Mietsachen als auch bei Streitigkeiten aus landwirtschaftlicher Pacht für die Beurteilung der Klage in der Sache an sich örtlich und sachlich zuständig (§ 26 i.V.m. § 21 Abs. 1 GOG; vgl. bereits E. III./1.

vorne). Hingegen hängt die Frage, ob die sachlich zuständige Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung ausgestellt hat, mit der Qualifikation des zwischen den Parteien vereinbarten Vertrages zusammen. Das hiervor Erwogene (Ziffer 2.3.) ist daher auch im Rahmen der Überprüfung der Gültigkeit der Klagebewilligung, die zu den Prozessvoraussetzungen zählt, zu beachten. Wie bereits gesagt, genügt es für die Zulässigkeitsprüfung bei doppelrelevanten Tatsachen, wenn der Kläger das Vorliegen der Eintretensvoraussetzungen schlüssig behauptet. Der Kläger, der – im Gegensatz zu den Beklagten – von einem Mietvertrag ausging, reichte sein Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsstelle in Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht Pfäffikon ein. Abschliessend zu prüfen, ob es sich bei einer umstrittenen Qualifikation des Vertrags tatsächlich um ein Mietverhältnis handelt, ist nicht Aufgabe der Schlichtungsbehörde. Eine Schlichtungsbehörde hat im Rahmen der Prüfung ihrer sachlichen Zuständigkeit vielmehr auf die behaupteten Tatsachen des Klägers abzustellen. In seinem Schlichtungsgesuch führte der Kläger aus, die eingeklagte Forderung stütze sich auf den zwischen ihm als Vermieter und den Beklagten als Mieter geschlossenen Vertrag vom 28. Februar 2010. Die Beklagten hätten den Mietzins in Höhe von Fr. 8'000.– für den Monat November 2012 nicht bezahlt (act. 5/1 Rz. 13-15). Sodann wies der Kläger darauf hin, dass er von seinem Retentionsrecht nach Art. 268 OR Gebrauch gemacht habe (act. 5/1 Rz. 16 f.). Die vom Kläger behauptete rechtliche Qualifikation seines Anspruchs erschien daher aus Sicht der Schlichtungsbehörde nicht von vornherein als offensichtlich unrichtig. Hinzu kommt, dass die Schlichtungsbehörde einzig anhand des eingereichten Vertrags nicht ohne Weiteres auf ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis schliessen konnte, zumal die im ersten Kapitel des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (SR 221.213.2) umschriebenen Kriterien in diesem Vertrag nicht enthalten sind. Die Schlichtungsbehörde muss in erster Linie versuchen, den Streit der Parteien zu schlichten, und – falls ihr dies nicht gelingt – eine Klagebewilligung ausstellen (4A_28/2013 E. 2.3 = Pra 103 (2014) Nr. 6 mit Verweis auf 4A_281/2012 E. 1.2). Da die Schlichtungsbehörde aufgrund des Gesagten ihre Zuständigkeit zu Recht bejahte, mithin sich nicht offensichtlich als unzuständig erachtete, hatte sie dem Kläger zufolge fehlender Einigung die Klagebewilligung auszustellen. Im bereits erwähnten Verfahren MB110005 konnte

die Vorinstanz sodann erst im Rahmen der materiellen Prüfung des Anspruchs feststellen, dass zwischen den Parteien ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis besteht. Lässt sich die Qualifikation eines Vertrages und damit die sachliche Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde erst in diesem Stadium beurteilen, so darf ein Nichteintretensentscheid mangels gültiger Klagebewilligung nicht erfolgen. In solchen Fällen ist die Klagebewilligung als gültig zu erachten, auch wenn sich später, d.h. bei der Prüfung der Begründetheit des Anspruchs herausstellt, dass die Behauptungen des Klägers falsch waren und der Anspruch rechtlich anders zu qualifizieren ist, mithin eine andere Schlichtungsbehörde sachlich zuständig gewesen wäre. Daher darf auf eine Klage nur bei einer von einer offensichtlich unzuständigen Schlichtungsbehörde ausgestellten Klagebewilligung nicht eingetreten werden (vgl. BGE 139 III 273 E. 2.1 = Pra 103 (2014) Nr. 6). Dies ist vorliegend gerade nicht der Fall.

Im Übrigen ist zu beachten, dass ein Aussöhnungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde durchgeführt wurde. Eine blosser Wiederholung ergebnisloser Aussöhnung vor der zuständigen Behörde (d.h. gemäss Vorinstanz vor dem ordentlichen Friedensrichter) würde sich als sinnlos erweisen, und zwar auch deshalb, weil die Vorinstanz in jedem Fall das örtlich und sachlich zuständige Gericht ist (vgl. E. III./1. oben). Hinzu kommt, dass den Beklagten durch die Teilnahme an der Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen kein Nachteil erwachsen ist. Richtigerweise gehen die Beklagten in der Beschwerde auf diesen Punkt nicht ein. Sie bringen auch nicht vor, was einen zweiten Aussöhnungsversuch rechtfertigen könnte.

3. Gemäss Art. 199 Abs. 2 lit. a ZPO kann die klagende Partei einseitig auf das Schlichtungsverfahren verzichten. Aufgrund des oben Gesagten (vgl. E. III./2.4.) kann hier offenbleiben, ob die während des Verfahrens erfolgte Verlegung des Wohnsitzes der beklagten Partei ins Ausland den Mangel einer ungültigen (oder fehlenden) Klagebewilligung zu heilen vermag (vgl. die diesbezüglichen Ausführungen der Parteien in act. 49 Rz 8-12 und act. 60 S. 5 f.).

4. Für das vorliegende Beschwerdeverfahren kann sodann offenbleiben, ob die Vorinstanz mit dem Verweis auf den Entscheid in MB110005 das rechtliche Gehör des Klägers verletzt (vgl. art. 49 Rz 7). Im Hinblick auf die Fortsetzung des Verfahrens sei die Vorinstanz dennoch darauf hingewiesen, dass die Entscheidungsbegründung so abgefasst sein muss, dass die Parteien sich über die Tragweite des Entscheids und über allfällige Anfechtungsmöglichkeiten ein Bild machen können sowie die Möglichkeit haben, die Sache in voller Kenntnis um die Entscheidungsgründe an die obere Instanz weiterzuziehen. Überdies kann dem Kläger im noch zu fällenden Sachentscheid auch nicht der Vorwurf gemacht werden, er habe sich gegen den Entscheid im Verfahren MB110005 nicht zur Wehr gesetzt. Da in diesem Verfahren (MB110005) ein Nichteintretensentscheid erging, und der vorliegende Kläger die Rolle des Beklagten inne hatte, obsiegte er. Hinzu kommt, dass für die Anfechtung von Entscheidungsgründen kein Rechtsschutzinteresse besteht (vgl. BK ZPO-Zingg, Art. 59 N 34). Bei einem Weiterzug wäre er daher weder formell noch materiell beschwert gewesen.

5. Der angefochtene Entscheid ist in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben und die Sache zur Fortführung des Verfahrens und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

IV.

(Kosten- und Entschädigungsfolgen)

1. Im Falle eines Rückweisungsentscheides kann sich die Rechtsmittelinstanz damit begnügen, lediglich ihre Gerichtskosten festzusetzen und deren Verteilung sowie den Entscheid über die Parteienschädigung der Vorinstanz zu überlassen, das heisst vom definitiven Ausgang des Verfahrens abhängig zu machen (Art. 104 Abs. 4 ZPO; KUKO ZPO-Schmid, 2. Aufl., Art. 104 N 7).

2. Bei einem Streitwert von Fr. 8'000.– ist die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzulegen und aus dem Kostenvorschuss des Klägers in derselben Höhe zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Die Verteilung der Ge-

richtskosten sowie der Entscheid über die Parteientschädigung ist dem Endentscheid der Vorinstanz vorzubehalten. Der Entscheid der Vorinstanz zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen wird sich daher auch über den allfälligen Ersatz des im Beschwerdeverfahren bezogenen Vorschusses gemäss Art. 111 Abs. 2 ZPO auszusprechen haben.

Es wird erkannt:

1. Die Verfügung des Bezirksgerichts Pfäffikon, Mietgericht, vom 20. April 2015 wird aufgehoben und die Sache zur Fortführung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und aus dem vom Kläger und Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
3. Die Verteilung der Gerichtskosten und der Entscheid über die Parteientschädigung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sowie der Entscheid über den allfälligen Ersatz des im Beschwerdeverfahrens bezogenen Vorschusses wird dem Endentscheid der Vorinstanz vorbehalten.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Kläger und Beschwerdeführer unter Beilage eines Doppels von act. 60 und act. 61/1-2, sowie – unter Rücksendung der Akten – an das Bezirksgericht Pfäffikon (Mietgericht), je gegen Empfangsschein.
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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. O. Canal

versandt am:
22. September 2015