

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG130010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. V. Seiler.

Urteil vom 1. Juli 2013

in Sachen

A. _____ SA,

Klägerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

gegen

B. _____ AG,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend
Anfechtung der Kündigung

Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Diels-
dorf vom 7. Mai 2013 (MB130001)

Erwägungen:

1.1 Das vorliegende Berufungsverfahren betrifft die Frage der sachlichen Zuständigkeit des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Dielsdorf (nachfolgend nur Mietgericht).

1.2 Nach Darstellung der Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend nur Klägerin) hat der Rechtsstreit folgenden Hintergrund: Im Rahmen eines Gesamtpaketes zur Sanierung der Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend nur Beklagte) erwarb die Klägerin am 11. Februar 2008 von der Beklagten zwei Liegenschaften an der C.____-Strasse ... und der D.____-Strasse ... in E.____ zu einem Kaufpreis von insgesamt Fr. 3.2 Mio. Hinsichtlich der Liegenschaften an der C.____-Strasse ... wurde gleichzeitig ein Rückkauf zu den gleichen Bedingungen vereinbart und öffentlich beurkundet. Am gleichen Tag vermietete die Klägerin die beiden Liegenschaften der Beklagten, so dass diese sie weiterhin nutzen konnte. Die Klägerin mahnte die Beklagte mit Schreiben vom 14. Juni 2012 betreffend ausstehende Mietzinse und drohte ihr gleichzeitig die Kündigung an (vgl. act. 20/27). Die Beklagte wendete mit Schreiben vom 17. Juli 2012 ein, die beiden Kaufverträge vom 11. Februar 2008 seien nichtig, weshalb sie nach wie vor Eigentümerin der Liegenschaften sei, sodass kein Anspruch auf Mietzinszahlungen bestehe. Eventualiter erklärte sie gegenüber den Mietzinsforderungen die Verrechnung mit Gegenforderungen (aus Schadenersatz; vgl. act. 20/28). Da die Beklagte der Mahnung indessen offensichtlich keine Folge leistete, kündigte die Klägerin das Mietverhältnis mit einem vom Kanton genehmigten Formular vom 24. Juli 2012 auf den 31. August 2012 (act. 20/29; vgl. zum Ganzen act. 39 S. 2; act. 28 S. 4 f.).

1.3 Die Beklagte focht die Kündigungen bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen an. An der Schlichtungsverhandlung vom 14. November 2012 wurde den Parteien ein Urteilsvorschlag (Feststellung der Unwirksamkeit der streitigen Kündigungen) unterbreitet und in der Folge (unbegründet) zugestellt (act. 19; vgl. auch beigezogene Akten der Schlichtungsbehörde, Prot. MM120049). Nachdem

die Klägerin den Urteilsvorschlag innert Frist abgelehnt hatte, wurde ihr am 12. Dezember 2012 die Klagebewilligung erteilt (act. 18).

Am 28. Januar 2013 erhob die Klägerin Klage beim Mietgericht mit den folgenden Rechtsbegehren (act. 16):

- "1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 24. Juli 2012 hinsichtlich des Mietvertrages zwischen der Klägerin und der Beklagten vom 11. Februar 2008 über die Liegenschaft an der C. _____-Strasse ..., E. _____, gültig ist;
2. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 24. Juli 2012 hinsichtlich des Mietvertrages zwischen der Klägerin und der Beklagten vom 11. Februar 2008 über die Liegenschaft an der D. _____-Strasse ..., E. _____, gültig ist;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Mit Eingabe vom 15. Februar 2013 beantragte die Beklagte die Sistierung des Verfahrens bis zur (rechtskräftigen) Erledigung der am 18. Januar 2013 beim Bezirksgericht Dielsdorf erhobenen Grundbuchberichtigungsklage (act. 24). Das Mietgericht gab der Klägerin Gelegenheit, um zum Sistierungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 27 f.). Nach Einholung von Stellungnahmen der Parteien zur sachlichen Zuständigkeit (act. 32 und act. 34) trat das Mietgericht mit Beschluss vom 7. Mai 2013 auf die Klage nicht ein (act. 38).

1.4 Hiegegen richtet sich die rechtzeitige Berufung der Klägerin (act. 39). Nach Eingang des Prozesskostenvorschusses erweist sich das Verfahren als spruchreif. Von der Einholung einer Berufungsantwort kann abgesehen werden (Art. 312 ZPO).

2. Im angefochtenen Entscheid wird das vorliegende Verfahren als handelsrechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 6 Abs. 2 ZPO qualifiziert, zu deren Beurteilung das Handelsgericht, nicht das Mietgericht sachlich zuständig sei. Das Mietgericht führt aus, die Klägerin beschäftige sich nach ihrem, aus dem Handelsregister ersichtlichen Gesellschaftszweck mit der Vermittlung und Durchführung von Finanz- und Handelsgeschäften aller Art, und sie könne Liegenschaften erwerben, verwalten und veräussern. Demgemäss entspreche der Kauf zweier Lie-

genschaften und deren Weitervermietung dem Gesellschaftszweck der Klägerin. Die Rechtsbeziehungen aus geschäftlicher Tätigkeit umfassten ferner auch Hilfs- oder Nebengeschäfte, die dazu bestimmt seien, die Geschäftstätigkeit zu fördern oder zu sichern. Hierher gehöre ebenso der Abschluss von Mietverträgen für Fabrikations- und Büroräume. Weil solche Geschäftsarten die Zuständigkeit des Handelsgerichts begründeten, komme es nicht darauf an, ob sich der Streitfall gerade auf das Gewerbe einer Partei beziehe, das im Handelsregister eingetragen sei, sondern nur darauf, ob er sich überhaupt auf eine gewerbsmässige Tätigkeit einer Partei beziehe. Auch die Beklagte könne sich gemäss ihrem Gesellschaftszweck an anderen Unternehmungen beteiligen sowie Liegenschaften erwerben und veräussern. Zum Einwand der Klägerin, dass es sich bei der vorliegenden Klage um eine Mietstreitigkeit im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO handle, welche im vereinfachten Verfahren durchzuführen sei und das Handelsgericht das vereinfachte Verfahren nicht kenne, hielt das Mietgericht fest, gemäss Art. 243 Abs. 3 ZPO finde das vereinfachte Verfahren in Streitigkeiten vor dem Handelsgericht nach Art. 6 ZPO keine Anwendung. Diese Bestimmung gehe zutreffend davon aus, dass es sich bei solchen Streitigkeiten nicht um Konstellationen mit Ungleichgewichten zwischen den Prozessparteien handle, weshalb ein besonderer Sozialschutz nicht indiziert sei. Dies sei auch vorliegend der Fall, da es sich sowohl bei der Klägerin als auch der Beklagten um im Handelsregister eingetragene Unternehmungen handle und unter ihnen kein Ungleichgewicht auszumachen sei. Das Mietgericht weist zudem darauf hin, dass Hauptfrage im Rechtsstreit zwischen den Parteien nicht die Kündigung der Mietverträge, sondern die Frage des Übergangs des Eigentums der beiden Liegenschaften sei, welche auch vorliegend im Mittelpunkt stehe. So mache die Beklagte geltend, da sie aufgrund nichtiger Kaufverträge nach wie vor rechtmässige Eigentümerin der beiden Liegenschaften sei, könne die Klägerin nicht Eigentümerin und somit auch nicht Vermieterin dieser Liegenschaften geworden sein. Damit sei vor allem die Gültigkeit der beiden Kaufverträge zu prüfen. Wäre diese zu verneinen, so hätte die Kündigung durch die nicht Eigentümerin gewordene Klägerin keine selbständige Bedeutung mehr. Der Fokus liege somit in einem handelsrechtlichen Vorgang und nicht in einer mietrechtlichen Streitigkeit (act. 38 S. 7 - 9).

3. Die Klägerin wendet dagegen im Wesentlichen ein, der für die Zuständigkeit des Handelsgerichts nach Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO vorausgesetzte Bezug zur geschäftlichen Tätigkeit mindestens einer Partei, verweise auf die charakteristische Leistung im Rahmen der geschäftlichen Tätigkeit. Die Vermietung bzw. Anmietung der beiden Geschäftsliegenschaften betreffe weder die charakteristische Leistung der Tätigkeit der Klägerin noch jene der Beklagten. Es handle sich für beide Parteien um eine blosse Nebentätigkeit. Der Hauptzweck der Klägerin liege im Finanzbereich (insbesondere Factoring), derjenige der Beklagten im Handel mit und der Produktion von pharmazeutischen Produkten. Selbst wenn man den Begriff der handelsrechtlichen Streitigkeit weit fassen und damit auch Streitigkeiten aus einem Mietvertrag darunter subsumieren wollte, ändere dies nichts daran, dass die vorliegende Streitigkeit eben eine mietrechtliche Streitigkeit sei und der handelsrechtliche Aspekt sich als untergeordnet erweise. Streitgegenstand sei die Gültigkeit der am 24. Juli 2012 gestützt auf Art. 257d OR ausgesprochenen Kündigungen der beiden Mietverhältnisse. Die von der Beklagten geltend gemachten Einwände gegen die Kündigung – die Eigentumsfrage, fehlender Zahlungsverzug infolge Verrechnung, formelle Mängel der Kündigung – seien geradezu typisch für Mietstreitigkeiten. Dass vor dem Handelsgericht kein Schlichtungsverfahren stattfindet, bedeute, dass für eine Streitigkeit, die sowohl als handelsrechtlich als auch als mietrechtlich qualifiziert werden könne, das Handelsgericht zumindest dann ausscheide, wenn das Gesetz zwingend einen Schlichtungsversuch vorsehe. Das treffe bei der Anfechtung einer Kündigung gemäss Art. 273 OR, wie sie hier Streitgegenstand sei, zu. Gemäss Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO gelte für den Kündigungsschutz sodann das vereinfachte Verfahren, welches vor dem Handelsgericht hingegen nach Art. 243 Abs. 3 ZPO keine Anwendung finde. Entgegen der Auffassung des Mietgerichts könne nicht einfach auf das vereinfachte Verfahren verzichtet werden, wenn sich zwei Unternehmen als Parteien gegenüberstünden. Denn dieses müsse auch schneller und effizienter sein als das ordentliche Verfahren. Die Klägerin macht schliesslich geltend, die von ihr vertretene Auffassung entspreche nicht nur der Praxis des Handelsgerichts; auch der Präsident des Handelsgerichts Zürich habe (im Rahmen einer ZAV-Veranstaltung vom 13. Mai 2013) diese Auffassung vertreten, weshalb befürchtet

werden müsse, dass das Handelsgericht auf die Klage nicht eintreten würde. Die Parteien hätten nämlich auch keine Prorogationsvereinbarung nach § 21 Abs. 2 GOG geschlossen (act. 39 S. 5 ff.)

4. Im Rahmen der von Amtes wegen vorzunehmenden Prüfung der Prozessvoraussetzungen hat das Mietgericht zunächst zutreffend zwischen der örtlichen und der sachlichen Zuständigkeit unterschieden und mit Blick auf die örtliche Zuständigkeit festgestellt, dass für Klagen aus Miete und Pacht unbeweglicher Sachen nach Art. 33 ZPO das Gericht am Ort der gelegenen Sache zuständig sei (act. 38 S. 4). Es handelt sich um einen teilzwingenden Gerichtsstand (ZK ZPO-Feller/Bloch, 2. A. Zürich 2013, Art. 33 N 6).

Die – grundsätzlich zwingende – sachliche Zuständigkeit umschreibt die Aufgabenkreise der Gerichte nach der Natur und dem Umfang des eingeklagten Anspruchs und nach der Person der Parteien und fällt grundsätzlich in die Regelungskompetenz der Kantone, soweit nicht die ZPO punktuell eingreift. Was die Handelsgerichte betrifft, wurde in Art. 6 ZPO den Kantonen die optionale Möglichkeit gegeben, solche einzurichten. Der Kanton Zürich hat in § 44 lit. b GOG festgelegt, dass das Handelsgericht als einzige Instanz u.a. Streitigkeiten gemäss Art. 6 Abs. 2, 3 und 4 lit. b ZPO entscheidet, deren Streitwert mindestens Fr. 30'000.-- beträgt. Sind die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt, so ist die handelsgerichtliche Zuständigkeit ausschliesslich und zwingend gegeben (vgl. Brunner, DIKE-Komm-ZPO, Art. 6 N 18; ZK ZPO-Rüetschi, 2. A. Zürich 2013, Art. 6 N 9, 19). Mit Bezug auf eine Kollision mehrerer kantonaler Spezialgerichte, wie zwischen dem Miet- und dem Handelsgericht, besteht allerdings nach § 21 Abs. 2 bzw. § 126 GOG die Möglichkeit, dass sich die Parteien auf eines der sachlich zuständigen Gerichte einigen (vgl. dazu unten Ziff. 6).

5.1 Dass vorliegend die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 lit. b und c ZPO (Beschwerdemöglichkeit ans Bundesgericht und Eintrag der Parteien im schweizerischen Handelsregister) erfüllt sind und die Streitwertgrenze erreicht wird, ist unstrittig und bedarf keiner weiteren Erörterung. Umstritten ist, ob der Streitigkeit ein handelsrechtlicher Charakter zukommt bzw. die geschäftliche Tätigkeit mindestens einer Partei betroffen ist (Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO).

5.2 Der Begriff der handelsgerichtlichen Streitigkeit ist mit dem Inkrafttreten der ZPO ein bundesrechtlicher geworden und bestimmt sich ausschliesslich nach Art. 6 Abs. 2 ZPO. Die Kantone können keine zusätzlichen Bedingungen aufstellen (Staehelin/Staehelin/Grolimund, Zivilprozessrecht, 2. A. 2013, § 9 N 7; ZK ZPO-Rüetschi, Art. 6 N 9 und 19; BK ZPO-Berger, Art. 6 N 22; Hausser/Schweri/Lieber, Kommentar GOG, Zürich 2012, § 44 N 54; Entscheid des Bundesgerichts 4A_210/2012 vom 29. Oktober 2012 [= BGE 138 III 694], E. 2.6. ff.). In dem von der Klägerin angeführten Entscheid hat das Bundesgericht unter Verweis auf Brunner (DIKE-Komm-ZPO, Art. 6 N 20) ausgeführt, mit der geschäftlichen Tätigkeit mindestens einer Partei sei die charakteristische Leistung im Rahmen der geschäftlichen Tätigkeit der Partei gemeint. So seien Bauarbeiten die charakteristische Leistung eines Bauunternehmers, weshalb Streitigkeiten um den Werklohn die geschäftliche Tätigkeit des Bauunternehmers betreffen. Dasselbe müsse auch in Bezug auf das Bauhandwerkerpfandrecht gelten, da dieses bloss eine akzessorische Sicherheit für den Werklohnanspruch sei; das Bauhandwerkerpfandrecht hänge eng mit der Werklohnforderung und damit mit der typischen geschäftlichen Tätigkeit des Bauunternehmers zusammen (vgl. BGer 4A_66/2012 vom 29. Mai 2012 [= BGE 138 III 471], E. 1.1 und 4.). Damit hat das Bundesgericht zwar auf die charakteristische Leistung Bezug genommen, den Begriff der "geschäftlichen Tätigkeit" aber gleichwohl nicht auf das eigentliche Grundgeschäft (in diesem Fall Werkvertrag) beschränkt, sondern auch Hilfs- bzw. Nebengeschäfte einer im Handelsregister eingetragenen Person (wie das Bauhandwerkerpfandrecht) eingeschlossen, welche mit der typischen Geschäftstätigkeit in (engem) Zusammenhang stehen. Im Weiteren hat das Bundesgericht es in dem vorerwähnten (späteren) Entscheid vom 29. Oktober 2012 abgelehnt, vom Wahlrecht des Klägers nach Art. 6 Abs. 3 ZPO Konsumenten-, Arbeits- und Mietstreitigkeiten generell auszunehmen (vgl. BGE 138 III 694 E. 2.9, S. 700). Die überwiegende Literatur fasst den Begriff der "geschäftlichen Tätigkeit" nach Art. 6 Abs. 2 lit. a ZPO überdies weit und lässt einen auch nur losen Zusammenhang zwischen dem Streitgegenstand und dem Gewerbe einer Partei genügen. Es muss aus den konkreten Umständen geschlossen werden, ob eine Beziehung zum Betrieb besteht (ZK ZPO-Rüetschi, Art. 6 N 21; Staehel-

lin/Staehelin/Grolimund, a.a.O., § 9 N 7; BK ZPO-Berger, Art. 6 N 22 ff.; BSK ZPO-Vock, Art. 6 N 8; Haas/Strub, KuKo ZPO, Art. 6 N 6; Hauser/Schweri/Lieber, GOG Kommentar, § 44 N 54 f. und N 58 ff.).

Nun besteht der Hauptzweck der Klägerin in der Vermittlung und Durchführung von Finanz- und Handelsgeschäften, insbesondere Factoring-Verträgen, und der Erbringung von Verwaltungs-, Beratungs- und Service-Dienstleistungen, während die Beklagte in erster Linie den Handel und die Fabrikation von pharmazeutischen Produkten bezweckt. Wie das Mietgericht zutreffend festgestellt hat, umfasst der Zweck der Klägerin zudem den Erwerb, die Verwaltung und die Veräusserung von Liegenschaften (act. 21/2) und auch die Beklagte kann Liegenschaften erwerben und veräussern (act. 21/1). Die Klägerin hält denn auch fest, dass die Vermietung bzw. die Anmietung der beiden Geschäftsliegenschaften für beide Parteien eine Nebentätigkeit darstellt. Der Streitgegenstand ist damit selbst nach der Darstellung der Klägerin vom erweiterten Geschäftsbereich der Parteien erfasst.

Damit aber nicht genug: Wird der geschäftliche Bezug mit dem vorerwähnten Bundesgerichtsentscheid unter Verweis auf die charakteristische bzw. typische Geschäftstätigkeit einer Partei definiert, ist er hier gleichwohl hinreichend. So ist der Verkauf der Liegenschaften an die Klägerin und deren Vermietung an die Beklagte nach den Ausführungen der Klägerin im Rahmen eines Gesamtpaketes erfolgt, zu welchem auch die Ablösung der der Beklagten gewährten Kredite und der Abschluss eines Factoring-Vertrages mit der Klägerin gehörte. Das bedeutet, dass die Mietverträge, deren Kündigung in Frage steht, Teil eines komplexeren Geschäfts zwischen den Parteien zwecks Refinanzierung der Beklagten sind. Vor diesem Hintergrund können die Mietverträge und kann damit auch die vorliegende Streitigkeit mit Fug als im Rahmen der charakteristischen Leistung der Klägerin – der Durchführung von Finanz- und Handelsgeschäften – gesehen werden. Dass die Beklagte, wie die Klägerin geltend macht, gegen die Gültigkeit der streitigen Kündigungen (in erster Linie) die Nichtigkeit der mit der Klägerin über die betreffenden Liegenschaften abgeschlossenen Grundstückkaufverträge (infolge angeblich unzulässiger "In-sich-Geschäfte") ins Feld führt (vgl. act. 32 S.

2; act. 39 S. 6; vgl. ferner act. 26 [Grundbuchberichtigungsklage der Beklagten]), ist kein typischer Einwand des Mieters im Kündigungsschutzverfahren, kommt es doch – ausser als Instrument zur Unternehmensfinanzierung – kaum vor, dass der Mieter das Mietobjekt an den Vermieter verkauft und sogleich zurück mietet (vgl. zum ähnlichen Sale-and-lease-back-Verfahren: BSK OR I-Amstutz/Morin/Schlupe, Einl. vor Art. 184 ff. N 68). All das erhellt den handelsrechtlichen Zusammenhang und den entsprechenden Charakter der vorliegenden Streitigkeit. Das Klagefundament liegt somit – wie das Mietgericht zutreffend erkannt hat – in einem genuin gewerblichen Vorgang. Der Bezug der vorliegenden Streitigkeit zur geschäftlichen Tätigkeit der Klägerin ist entgegen der klägerischen Auffassung nicht ein bloss untergeordneter, sondern erweist sich im Gegenteil als tragend. Es liegt nicht eine typisch mietrechtliche, sondern viel mehr eine handelsrechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 6 Abs. 2 ZPO vor.

5.5 Grundsätzlich richtig führt die Klägerin an, dass nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO für den Kündigungsschutz und die Erstreckung von Miet- oder Pachtverhältnissen über Wohn- und Geschäftsräume ohne Rücksicht auf den Streitwert das vereinfachte Verfahren gilt. Sodann wird das Kündigungsschutzverfahren nach Art. 273 OR in Verbindung mit Art. 200 ZPO durch ein Schlichtungsgesuch bei der paritätischen Schlichtungsbehörde in Mietsachen eingeleitet. Nach Art. 243 Abs. 3 ZPO findet das vereinfachte Verfahren indessen in Streitigkeiten vor dem Handelsgericht nach Art. 6 ZPO keine Anwendung. Ebenso sind handelsrechtliche Streitigkeiten nach Art. 198 lit. f. ZPO vom Erfordernis des Schlichtungsverfahrens ausgenommen. Wohl hat – die Klägerin weist ebenso darauf hin (act. 35) – das Handelsgericht Aarau seine Zuständigkeit mit Bezug auf Streitigkeiten, welche entweder nach Art. 200 Abs. 1 ZPO einer (paritätisch zusammengesetzten) Schlichtungsbehörde zu unterbreiten sind, oder für welche nach Art. 243 Abs. 2 ZPO das vereinfachte Verfahren vorgeschrieben ist, abgelehnt (vgl. HGer AG, 1. Kammer, vom 29. November 2011, CAN 2012 Nr. 3, S. 23). Die Begründung dafür vermag jedoch nicht zu überzeugen. Die bundesrechtlichen Bestimmungen über das Schlichtungsverfahren und das vereinfachte Verfahren in Mietstreitigkeiten können nur dort gelten, wo das Bundesrecht selbst diese Bestimmungen nicht ausschliesst. Solches ist nach Art. 198 lit. f und Art. 243 Abs. 3

ZPO für Verfahren vor dem Handelsgericht der Fall. Die gesetzliche Ausnahme kann nicht gleichsam umgedreht und als Argument gegen die Zuständigkeit des Handelsgerichts verwendet werden. Davon abgesehen weist gerade die Handelsgerichtsbarkeit die mit dem Schlichtungsverfahren und dem vereinfachten Verfahren bezweckten Vorteile der einfachen und raschen Verfahrenserledigung sowie der hohen Vergleichsquote auf (vgl. Brunner, DIKE-Komm-ZPO, Art. 6 N 7; ZK ZPO-Rüetschi, a.a.O., Art. 6 N 10), wobei freilich zu Recht betont wird, dass es sich bei handelsrechtlichen Streitigkeiten nicht um Konstellationen mit Ungleichgewichten zwischen den Prozessparteien handelt, die den Schutz der schwächeren Partei gebieten (vgl. Brunner, DIKE-Komm-ZPO, Art. 243 N 19). Offen bleiben kann insoweit auch der (rechtliche) Einwand der Beklagten, dass die vorliegende Streitigkeit ohnehin nicht im vereinfachten Verfahren, sondern im ordentlichen Verfahren zu behandeln sei, da der Begriff des Kündigungsschutzes nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO sich auf die Anfechtung einer missbräuchlichen Kündigung beschränke, während es bei der Klage der Klägerin um die Feststellung der Gültigkeit der Kündigung gehe (vgl. act. 34).

6. Zusammenfassend ergibt sich, dass sämtliche Voraussetzungen für die Begründung der sachlichen Zuständigkeit des Handelsgerichts im Sinne von Art. 6 Abs. 2 ZPO und § 44 lit. b GOG als erfüllt erscheinen. Da es sich nach dem Gesagten überdies nicht um eine typisch mietrechtliche Streitigkeit handelt, sondern vorab (insbesondere mit Blick auf die Eigentumsverhältnisse) gesellschafts- und (kauf-)vertragsrechtliche Fragen zu entscheiden sind, welche die spezielle Fachkompetenz des Handelsgerichts erfordern, erscheint das Handelsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Streitigkeit insgesamt geeigneter als das Mietgericht. Am Rande anzumerken ist, dass das Bezirksgericht Dielsdorf auf die von der Beklagten angehobene Grundbuchberichtigungsklage (mit analoger Begründung) nicht eintrat und dieser Entscheid von der Kammer geschützt wurde (vgl. LB130024_O/U vom 19. Juni 2013). Die fachliche Qualifikation des Mietgerichtes als Spezialgericht für Mietverhältnisse über Wohn- und Geschäftsräume (vgl. § 21 lit. a GOG) hat hinter der besonderen Kompetenz des Handelsgerichts zur Beurteilung wirtschaftlicher Sachverhalte zurückzutreten.

Mit Blick auf § 21 Abs. 2 und § 126 GOG ist sodann festzuhalten, dass zwischen den Parteien keine Prorogationsvereinbarung zugunsten des Handelsgerichts besteht, sich die Beklagte auf das Verfahren vor dem Mietgericht umgekehrt aber auch nicht eingelassen hat (vgl. zur Einlassung Art. 18 ZPO und Haas/Schlumpf, KUKO-ZPO, Art. 18 N 6). Sie hat lediglich die Sistierung des Verfahrens verlangt (ohne sich dabei in der Sache zu äussern; vgl. act. 24) und sich alsdann (unter Verweis auf den Nichteintretensentscheid des Bezirksgerichts im Parallelverfahren) einer (eigentlichen) Stellungnahme zur Zuständigkeitsfrage enthalten (vgl. act. 34). Damit besteht eine ähnliche Situation, wie sie § 126 GOG zugrunde liegt – ein Zuständigkeitskonflikt, welcher vom Obergericht zu entscheiden ist (vgl. dazu OG ZH NZ120001 vom 26. März 2012; vgl. ferner Hauser/Schweri/Lieber, GOG Kommentar, § 126 N 2).

Das Mietgericht ist im Ergebnis zu Recht auf die Klage nicht eingetreten, die Berufung erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen (Art. 318 Abs. 1 lit. a ZPO). Anzumerken ist, dass eine Überweisung ans Handelsgericht nicht in Betracht kommt, die Rechtshängigkeit aber unter den Voraussetzungen von Art. 63 Abs. 1 ZPO gewahrt werden kann.

7. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Klägerin auch für das Berufungsverfahren kostenpflichtig. Beim Streitwert von rund Fr. 1'251'843.-- (vgl. act. 43) und unter Berücksichtigung der Reduktionsgründe von § 4 Abs. 2 und 3 sowie § 7 lit. a GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 7'500.-- festzusetzen und aus dem geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. Mangels Umtrieben ist der Beklagten indes keine Prozessentschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und der Entscheid des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 7. Mai 2013 wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 7'500.-- festgesetzt, der Klägerin auferlegt und aus dem von ihr geleisteten Prozesskostenvorschuss bezogen.

3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte und Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 39, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Dielsdorf, je gegen Empfangsschein.
4. 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'251'843.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Präsidentin:

Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. V. Seiler

versandt am: