

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG240010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 27. Juni 2024

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____ **AG**,

Pächter, Kläger und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

1. **C.** _____,

2. **D.** _____,

Verpächterinnen, Beklagte und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend **Anfechtung Kündigung / Erstreckung**

Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes

Hinwil vom 12. März 2024 (MJ230011)

Rechtsbegehren (act. 2 S. 2):

- "1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 16. September 2023 per 31. Dezember 2027 ungültig ist.
2. Eventualiter sei das Pachtverhältnis um 6 Jahre zu erstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer, zurzeit 7,7 %) sowie Friedensrichterkosten Fr. 550.00 zulasten der Beklagten 1 und 2 - unter solidarischer Haftung."

Urteil des Mietgerichtes (act. 27 S. 4 f.):

- "1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt.
3. Die Kosten werden den Klägern auferlegt und aus dem geleisteten Kostenvorschuss (Fr. 3'550.–) bezogen. Der Restbetrag (Fr. 2'050.–) wird den Klägern zurückerstattet.
4. Die Kläger werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, den Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'250.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 5./6. [Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung]"

Berufungsanträge:

der Berufungskläger (act. 28 S. 2):

- "1. Der Beschluss des Bezirksgerichtes Hinwil vom 12. März 2024 (Geschäfts-Nr. MJ230011-E) sei in Gutheissung der Berufung vollumfänglich aufzuheben und die Sache sei zu neuer Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
 - Die Kosten des Verfahrens vor dem Bezirksgericht Hinwil seien vollumfänglich den Berufungsbeklagten 1 und 2 aufzuerlegen - unter solidarischer Haftung;
 - Die Berufungsbeklagten 1 und 2 seien unter solidarischer Haftung zu verpflichten, den Berufungsklägern für das erstinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen;

2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8,1 % Mehrwertsteuer) sowohl für das vorinstanzliche Verfahren als auch für das Berufungsverfahren zulasten der Berufungsbeklagten 1 und 2 - unter solidarischer Haftung."

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ und die B._____ AG (Pächter, Kläger und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) machten mit Eingabe vom 6. November 2023 unter Beilage der Klagebewilligung des Friedensrichteramtes E._____ vom 4. Juli 2023 beim Mietgericht des Bezirksgerichtes Hinwil eine Klage gegen C._____ und D._____ (Verpächterinnen, Beklagte und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) mit den vorstehenden Rechtsbegehren anhängig (act. 1-5).

Das Mietgericht holte in der Folge einen Kostenvorschuss (act. 7-9) und eine Stellungnahme der Berufungsbeklagten (act. 10-12) ein. Mit Verfügung vom 8. Dezember 2023 wurde das Verfahren auf die Eintretensfrage beschränkt und den Berufungsklägern unter Zustellung dieser Stellungnahme Frist angesetzt, um sich zum Vorliegen der Prozessvoraussetzungen zu äussern (act. 15). Das darauf folgende Gesuch der Berufungskläger um Sistierung des Verfahrens und um Abnahme der Frist zur Stellungnahme (act. 16-17) wurde abgewiesen (act. 19). In-nerst Frist wurde keine Stellungnahme der Berufungskläger eingereicht. Mit Beschluss vom 12. März 2024 trat das Mietgericht auf die Klage nicht ein, setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 1'500.-- fest, auferlegte die Kosten den Berufungsklägern und verpflichtete diese unter solidarischer Haftung zur Zahlung einer Parteient-schädigung von Fr. 1'250.-- an die Berufungsbeklagten (act. 24 = act. 27).

1.2. Gegen diesen Beschluss erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 6. Mai 2024 Berufung bei der Kammer mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren (act. 28).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-25). Der mit Verfügung vom 27. Mai 2024 den Berufungsklägern auferlegte Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 32-34). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die vorliegende Berufung vom 6. Mai 2024 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (act. 28 und act. 25). Die Berufungskläger sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

3.

3.1. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt (vgl. act. 27 S. 3), tritt das Gericht auf eine Klage nur ein, wenn die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (Art. 59 Abs. 1 ZPO). Vorausgesetzt wird unter anderem bei Verfahren mit einem vorangehenden Schlichtungsverfahren (Art. 197 ff. ZPO) das Vorliegen einer gültigen Klagebewilligung bzw. die Einhaltung der Klagefrist (Art. 197 Art. 209 Abs. 4).

3.2. Vor diesem Hintergrund hielt die Vorinstanz fest, die Klagebewilligung des Friedensrichteramtes E. _____ vom 4. Juli 2023 sei den Berufungsklägern gemäss deren eigenen Ausführungen am 6. Juli 2023 zugestellt worden. Unter Berücksichtigung der Gerichtsferien sei die 30-tägige Klagefrist am 6. September 2023

verstrichen. Die Klageschrift datiere vom 6. November 2023 und sei somit verspätet erfolgt. Es liege keine gültige Klagebewilligung vor, weshalb auf die Klage nicht einzutreten sei (act. 27 S. 3).

3.3. Dieser Begründung halten die Berufungskläger nichts entgegen. Sie machen indes geltend, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Dies indem sie ihnen mit Verfügung vom 8. Dezember 2023 zwar Frist angesetzt habe, um zu den Vorbringen der Berufungsbeklagten Stellung zu nehmen, aber dabei keine Säumnisfolgen angedroht und, ohne eine weitere Möglichkeit zur Stellungnahme zu gewähren, den Nichteintretensentscheid gefällt habe. Die Berufungskläger hätten darauf hingewiesen werden müssen, dass bei Säumnis Verzicht auf Stellungnahme angenommen werde (act. 28 S. 4 f.).

4.

4.1. Gemäss Art. 147 ZPO (Säumnis und Säumnisfolgen) ist eine Partei säumig, wenn sie eine Prozesshandlung nicht fristgerecht vornimmt oder zu einem Termin nicht erscheint (Abs. 1). Das Verfahren wird ohne die versäumte Handlung weitergeführt, sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt (Abs. 2). Die säumige Partei ist also grundsätzlich mit der versäumten Prozesshandlung ausgeschlossen, ohne dass ihr zunächst Gelegenheit eingeräumt würde, diese nachzuholen. Gemäss Art. 147 Abs. 3 ZPO hat das Gericht die Parteien auf die Säumnisfolgen hinzuweisen oder - gleichbedeutend - sie anzudrohen. Diese Bestimmung ist nicht als blosse Ordnungsvorschrift zu verstehen; vielmehr ist sie nach dem Prinzip von Treu und Glauben, auf dem sie beruht, Voraussetzung für den Eintritt der Präklusivwirkung. Wird nicht auf die Säumnisfolgen hingewiesen, tritt die Säumnisfolge nicht ein. Ansonsten wäre es eine Gehörsverletzung. Nach der herrschenden Lehre und Rechtsprechung gilt dieser Grundsatz aber nur, wenn die betroffene Partei die drohende Präklusivwirkung nicht erkannt hat und bei gebührender Sorgfalt nicht hätte erkennen können. Bei Rechtsanwälten sind strenge Anforderungen an die gebotene Sorgfalt zu stellen (ZK ZPO-STAEHELIN, 3. Aufl. 2016, Art. 147 N 10 f.; BK ZPO-FREI, Art. 147 N 30; SUTTER-SOMM/SEILER, Handkommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Art. 147 N 9; JENNY/ABEGG, OFK ZPO, 3. Aufl. 2023, Art. 147 N 8; BGer 5A_262/2022 vom 3. August 2022,

E. 3.1.1.; BGer 5A_545/2021 vom 8. Februar 2022, E. 3.2; BGer 4A_381/2018 vom 7. Juni 2019, E. 2.2; OGer/ZH PC220041 vom 17.03.2023, E. 2.4; OGer/GR ZK2 12 41 vom 31.01.2013, E. 7b; a.M.: KUKO ZPO-HOFFMANN-NOWOTNY/BRUNNER, 3. Aufl. 2021, Art. 147 ZPO N 10; MERZ, DIKE Komm ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 147 N 27).

4.2. Die Vorinstanz stellte den Berufungsklägern mit Verfügung vom 8. Dezember 2023 (act. 15) zur Wahrung des rechtlichen Gehörs einerseits die Stellungnahme der Berufungsbeklagten vom 7. Dezember 2023 zur Kenntnisnahme zu und gab ihnen andererseits Gelegenheit, sich innert Frist zum Vorliegen der Prozessvoraussetzungen zu äussern. Säumnisfolgen wurden nicht angedroht. Nach unbenutztem Ablauf der Frist erging der Endentscheid. Diese Säumnisfolge der Weiterführung des Verfahrens ohne Stellungnahme ergibt sich direkt aus dem Gesetz (Art. 147 Abs. 2 ZPO) und die Kenntnis darüber ist den (bereits) vor Vorinstanz anwaltlich vertretenen Berufungsklägern grundsätzlich anzurechnen. Immerhin wird von einem Anwalt auch erwartet, dass er auf eine nur "zur Kenntnis" zugestellte Eingabe der Gegenpartei ohne Fristansetzung und Säumnisandrohung innert zehn Tagen von sich aus reagiert, sei es, dass er fristgerecht Stellung nimmt oder zumindest um eine Fristansetzung oder Fristerstreckung ersucht; ansonsten müsste von einem Verzicht ausgegangen werden (BGE 138 I 484 E. 2.4 und E. 2.5; BGer 4A_581/2013 vom 7. April 2014 E. 2.2; BGer 5A_1022/2015 vom 29. April 2016). Im konkreten Fall war die Säumnisfolge für die Berufungskläger insbesondere auch deshalb erkennbar, weil die Vorinstanz in ihrer Verfügung vom 18. Dezember 2023 im Rahmen der Abweisung der Gesuche um Verfahrenssistierung und Abnahme der angesetzten Frist unter Hinweis auf die Gerichtsferien auf das Ende der Frist am 17. Januar 2024 hingewiesen und ausdrücklich eine Fristerstreckung unter der Voraussetzung eines vorangehenden begründeten Gesuchs in Aussicht gestellt hat (vgl. act. 19). Die Rüge der Berufungskläger erweist sich daher als unbegründet. Die Berufung ist abzuweisen.

5.

Die Prozesskosten des Berufungsverfahrens haben ausgangsgemäss die Berufungskläger zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung

bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Die Gebühr richtet sich sodann nach Massgabe dessen, was vor der Beschwerdeinstanz noch im Streit ist (§ 12 Abs. 2 GebV OG). Ausgehend von einem Verfahrensstreitwert von Fr. 24'960.-- (vgl. act. 27 S. 3, act. 2 S. 3 und act. 1) ist in Anwendung von § 2, § 4, § 7 und § 12 GebV OG auf Fr. 2'300.-- festzusetzen und den Berufungsklägern aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen; den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, und den Berufungsbeklagten nicht mangels ihnen entstandener Umtriebe, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Der Beschluss des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Hinwil vom 12. März 2024 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'300.-- festgesetzt, den Berufungsklägern auferlegt und aus dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift (act. 28), sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Hinwil, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 24'960.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: