

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD140006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie
Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden.

Urteil vom 27. Juni 2014

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger und Beschwerdeführer,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

C._____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. Y._____

betreffend

Forderung aus Mietverhältnis

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Mietgerichtes des
Bezirksgerichtes Meilen vom 10. April 2014 (MG140002)

Erwägungen:

1. Einleitung, Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 30. Januar 2014 reichten die Kläger und Beschwerdeführer (im Folgenden: Beschwerdeführer) beim Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen eine Forderungsklage gegen die Beklagte und Beschwerdegegnerin (im Folgenden: Beschwerdegegnerin) ein. Sie stellten die Anträge, die Beschwerdegegnerin sei zur Zahlung von insgesamt CHF 8'814.40 nebst Zins zu 5% auf CHF 5'814.40 zu verpflichten und es sei die UBS AG in ... anzuweisen, das Mieterkautionssparkonto Nummer ... im Umfang der geltend gemachten Forderung zu Gunsten der Beschwerdeführer freizugeben und ihnen zu überweisen (act. 1). Mit Verfügung vom 10. April 2014 trat die Vorinstanz auf die Klage nicht ein (act. 15 = act. 21). Gegen diesen Entscheid erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 22. Mai 2014 rechtzeitig Beschwerde und stellten den Antrag, die Dispositiv-Ziffern 1 bis 4 der Verfügung vom 10. April 2014 seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin aufzuheben und die Sache sei an die Vorinstanz zurückzuweisen (act. 22). Mit Verfügung vom 2. Juni 2014 wurde den Beschwerdeführern Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von CHF 1'200.00 angesetzt (act. 25). Dieser wurde fristgerecht geleistet (act. 27). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Umfang der Prüfung im Beschwerdeverfahren

Gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde schriftlich und begründet einzureichen. Es obliegt dem Beschwerdeführer, konkrete Rügen anzubringen, sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und genau aufzuzeigen, welchen Teil des Urteils er für falsch hält und gegebenenfalls auf welche Dokumente er seine Argumentation stützt. Geprüft wird somit nur, was gerügt worden ist. Soweit jedoch eine Rüge vorgebracht wurde, wendet die Beschwerdeinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist dabei

weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (OGer, RT120121, veröffentlicht auf www.gerichte-zh.ch, ZK ZPO, Art. 321 N 15, vgl. auch BGE 138 III 374, 133 II 249, BGE 130 III 136 sowie OGer, II. ZK, Entscheid vom 9. August 2011, ZR 110 Nr. 80).

3. Begründung der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführer machten eine Forderung aus einem Mietverhältnis geltend, in dem sie gemeinsam als Vermieter aufgetreten seien. Als gemeinsame Vermieter müssten sie die Forderung auch gemeinsam einklagen. Für das vorliegende Verfahren sei ein vorgängiges Schlichtungsverfahren zwingend vorgeschrieben. In der eingereichten Klagebewilligung vom 17. Dezember 2013 sei jedoch nur der Beschwerdeführer 1 aufgeführt. Da die Beschwerdeführerin 2 nicht am Schlichtungsverfahren teilgenommen habe, die eingeklagte Forderung jedoch nur von beiden Beschwerdeführern gemeinsam geltend gemacht werden könne, fehle es an einer Prozessvoraussetzung, weshalb auf die Klage nicht einzutreten sei.

4. Argumente der Beschwerdeführer

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass sie gemeinsam als Vermieter aufgetreten seien. Sie hätten den mit der Beschwerdegegnerin geschlossenen Mietvertrag gültig gekündigt. Ihre Forderung umfasse den Mietzins für den Monat April 2013 sowie eine Schadenersatzforderung für eine Beschädigung des Parketts und für die unerlaubte Entsorgung eines Entfeuchtungsgerätes. Für die Geltendmachung dieser Forderungen seien die Beschwerdeführer 1 und die Beschwerdeführerin 2 je alleine aktiv legitimiert. Auch wenn die Beschwerdeführerin 2 in der Klagebewilligung nicht aufgeführt sei, sei deshalb auf die Klage einzutreten. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdeführerin 2 auch an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen habe. Die Aktivlegitimation könne deshalb nicht mit der Begründung verneint werden, das Schlichtungsgesuch sei nur vom Beschwerdeführer 1 eingereicht worden (act. 22 S. 2 ff). Auf die Einzelheiten wird soweit erforderlich im Rahmen der Würdigung eingegangen.

5. Würdigung

5.1. Die Vorinstanz stellte fest, dass sich die Klage auf einen Mietvertrag stützt, in dem beide Beschwerdeführer gemeinsam als Vermieter aufgetreten seien. Sie führte aus, dass in Bezug auf das Verfahren vor Mietgericht das Schlichtungsobligatorium gelte und dass auf die Klage nicht einzutreten sei, sofern eine notwendige Streitgenossenschaft vorliege und nicht alle notwendigen Streitgenossen am Schlichtungsverfahren teilgenommen haben. Dies wird nicht gerügt.

Die Beschwerdeführer rügen hingegen, die Vorinstanz habe zu Unrecht eine notwendige Streitgenossenschaft angenommen. Zudem bemerken sie, dass die Beschwerdeführerin 2 an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen habe.

5.2. Gemäss Art. 70 Abs. 1 ZPO müssen mehrere Personen gemeinsam klagen, wenn sie an einem Rechtsverhältnis beteiligt sind, über das nur mit Wirkung für alle entschieden werden kann. Die Frage, ob eine notwendige Streitgenossenschaft vorliegt, bestimmt sich nach dem materiellen Recht (Kuko ZPO-Domej, 2. Auflage, Art. 70 N 3, ZK-Higi, OR 253-265, vor Art. 253-274g N 11). Schliessen sich zwei Personen zusammen, um gemeinsam eine Liegenschaft zu vermieten, so setzen sie ein gemeinsames Mittel ein, um damit einen gemeinsamen Zweck – im Wesentlichen die Erwirtschaftung eines Mietzinses – zu erreichen. Sie bilden somit eine einfache Gesellschaft im Sinne von Art. 530 Abs. 1 OR und bilden im Aktivprozess eine notwendige Streitgenossenschaft (siehe Kuko ZPO-Domej, 2. Auflage, Art. 70 N 3, BK ZPO-Gross/Zuber, Band I, Art. 70 N 14). Auf Vermieterseite gilt also nichts anderes als bei einer Mehrheit von Mietern (vgl. BGE 136 III 431). Will die gemeinschaftliche Vermieterschaft eine Forderung gegen die Mieterin durchsetzen, müssen dies also alle Mitglieder der gemeinschaftlichen Vermieterschaft zusammen tun (Lachat/Püntener, Mietrecht in der Praxis, 8. Auflage, S. 17).

Was die Beschwerdeführer dagegen vorbringen, überzeugt nicht. Soweit sie sich auf die soeben zitierte Literaturstelle von Lachat/Püntener beziehen, ist ihnen

entgegenzuhalten, dass die Autoren wie eben dargelegt für den Aktivprozess im Allgemeinen ein gemeinsames Vorgehen der Vermietergemeinschaft verlangen. Nur für den Ausnahmefall der Klage auf Rückgabe der Mietsache vertreten sie die Auffassung, dass jedes Mitglieder der gemeinschaftlichen Vermieterschaft die Rückgabe verlangen könne. Diese Auffassung stützt sich auf Art. 70 Abs. 1 OR, welche Bestimmung die Durchsetzung einer auf eine unteilbare Leistung gerichteten Forderung regelt. Im vorliegenden Fall ist aber eine Geldforderung und damit nicht eine unteilbare Leistung eingeklagt worden.

Nicht einschlägig ist die auf Art. 169 Abs. 1 ZGB gestützte Auffassung, aus dem ehelichen Vertretungsrecht lasse sich ableiten, dass der Beschwerdeführer 1 die behauptete Forderung allein einklagen könne. Zwar ist mit dem von den Beschwerdeführern zitierten Autor (act. 22 S. 4 mit Hinweis auf ZK-Higi, OR 253-265, vor Art. 253-274g N 108 und N 155 [richtig: N 115]) davon auszugehen, dass sich im Innenverhältnis aus der ehelichen Gemeinschaft ein Vertretungsrecht des einen Ehegatten für den anderen ergeben kann. Dies ändert aber nichts daran, dass der berechtigte Vertreter im Namen des Vertretenen handeln muss, bei einer aus mehreren Ehegatten bestehenden notwendigen Streitgenossenschaft also beide Partner als Prozesspartei auftreten müssen.

5.3. Bilden mehrere Personen eine notwendige Streitgenossenschaft, so hat auch jeder von ihnen die Prozessvoraussetzungen zu erfüllen (Kuko ZPO-Domej, 2. Auflage, Art. 70 N 17). Die Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Meilen vom 17. Dezember 2013 lautet auf Klägerseite nur auf den Beschwerdeführer 1. Die Beschwerdeführerin 2 war als Partei nicht in das Schlichtungsverfahren einbezogen worden, es fehlt insofern am Schlichtungserfordernis, und es erweist sich auch die Klagebewilligung in Bezug auf die Beschwerdeführerin 2 als ungültig.

5.4. An diesem Ergebnis würde auch nichts ändern, wenn die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung zu Unrecht nur lautend auf den Beschwerdeführer 1 ausgestellt hätte. Denn das mit dem Hauptprozess befasste Gericht kann und darf nur formell prüfen, ob die Kläger des Hauptprozesses mit den Klägern gemäss Klagebewilligung übereinstimmen bzw. ob in der

Klagebewilligung sämtliche Kläger des Gerichtsverfahrens aufgeführt sind. Behauptete Mängel des Schlichtungsverfahrens können im Hauptprozess nicht korrigiert werden. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass in der Klagebewilligung auch die Beschwerdeführerin 2 hätte aufgeführt werden müssen. Die Beschwerdeführer behaupten selber nicht, dass die Beschwerdeführerin 2 im Schlichtungsgesuch aufgeführt gewesen sei, sondern machen lediglich geltend, sie habe auch an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen (act. 22 S. 5). Gemäss Protokoll der Schlichtungsverhandlung vom 17. Dezember 2013 (act. 24/5) erschien die Beschwerdeführerin 2 nicht als Prozesspartei. Wer eine Klägerschaft zu einer Verhandlung begleitet, wird damit jedenfalls noch nicht selbst zur Prozesspartei.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

6. Prozesskosten

Ausgangsgemäss sind den Beschwerdeführern die Gerichtskosten aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese sind auf CHF 1'200.00 festzusetzen (§§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1 und 12 Abs. 1 GebV OG). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen, den Beschwerdeführern nicht wegen Unterliegens, der Beschwerdegegnerin nicht mangels Aufwendungen in diesem Verfahren.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 1'200.00 festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beschwerdeführern auferlegt und mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 22, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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 rund CHF 9'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. M. Hinden

versandt am: