

ZMP 2019 Nr. 6

Art. 91 f. ZPO; Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO; Art. 273 OR. Streitwert von Kündigungsschutzverfahren i.S.v. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung berechnet sich der Streitwert eines Kündigungsschutzverfahrens bei umstrittener Kündigung aufgrund des Mietzinses während der Kündigungsfrist plus der dreijährigen Sperrfrist, welche durch das Verfahren bei Obsiegen des Mieters ausgelöst würde. Nicht einzuberechnen sind die Dauer des Schlichtungsverfahrens und die mutmassliche Prozessdauer. Da diese Berechnungsweise gemessen am tatsächlichen Streitinteresse eher zu einem überhöhten Streitwert führt und zudem für Klagen gedacht ist, die eine unbefristete Fortsetzung des Mietverhältnisses zum Ziel haben, bildet sie auch den Plafond für sämtliche übrigen Streitigkeiten über Kündigungsschutzklagen im Sinne von Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, insbesondere für Erstreckungsprozesse sowie Verfahren betreffend Beendigung eines befristeten Vertrages.

Aus dem Beschluss des Mietgerichts MB190006-L vom 14. März 2019 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, González del Campo, Heinemann; Gerichtsschreiberin Schenk):

" (...)

1. Die Klägerin reichte am 7. März 2019 (Poststempel) die vorliegende Klage sowie die ihr am 5. Februar 2019 zugestellte Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom 30. Januar 2019 ein. Die Klage betrifft eine Mietstreitigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und ist vom Mietgericht als Kollegialbehörde im vereinfachten Verfahren zu behandeln (§ 21 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 26 GOG).

2. Das Gericht kann von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen (Art. 98 ZPO). Diese sind abhängig vom Streitwert.

Nach traditioneller Auffassung bemisst sich dieser bei Begehren auf Erstreckung des Mietverhältnisses anhand des Mietzinses und der verlangten Erstreckungsdauer. Die Schlichtungsbehörde beziffert ihn daher auf rund Fr. 40'800'000.–. Dies

deckt sich mit der Angabe der Klägerin, wonach die monatlichen Mietzinszahlungen sich aktuell auf Fr. 564'805.60 belaufen. Multipliziert mit der beantragten Maximalerstreckung von 72 Monaten ergäbe sich ein Betrag von Fr. 40'666'003.—.

Mit einem Entscheid vom 17. Januar 2019 hat das Mietgericht allerdings den Streitwert bei Klagen über die Beendigung des Mietverhältnisses plafoniert auf den Streitwert, den im unbefristeten Mietverhältnis ein Antrag auf Ungültigerklärung der Kündigung hätte (Beschluss MB190002-L/Z1 vom 17. Januar 2019 E. 4). Das Bundesgericht hat klargestellt, dass der Streitwert bei einer Vermieterkündigung im unbefristeten Mietverhältnis unter Berücksichtigung des Mietzinses auch während der Sperrfrist festzulegen ist, die durch ein Obsiegen der Mieterseite ausgelöst würde, soweit zwischen den Parteien die Gültigkeit der Kündigung umstritten ist (BGE 144 III 346, m. Hinw. auf ZMP 2017 Nr. 11). In ZMP 2017 Nr. 11 legte das Mietgericht dar, dass der Streitwertberechnung in Kündigungsschutzverfahren etwas Künstliches anhaftet, denn letztlich ist im Falle der Ungültigkeit der Kündigung nicht nur der Mietzins weiterhin geschuldet, sondern auch die Gegenleistung. Auch wenn Gegenforderungen in die Streitwertberechnung bei Forderungsklagen (logischerweise) nicht einfließen, liegt der Interessewert im Kündigungsschutzverfahren aus Sicht des Vermieters eigentlich in der Differenz aus dem gestützt auf den konkreten Mietvertrag geschuldeten und dem von einem Dritten allenfalls legal zu erzielenden Mietzins, aus der Sicht des Mieters in den Zusatzkosten der gesamten Kündigungsfolgen. Eine konkrete Berechnung beider Summen ist in der Praxis nicht ohne immensen Aufwand möglich, so dass man sich bei unbefristeten Verträgen mit dem Mietzins während einer mutmasslichen Mindestmietdauer behilft, im Falle der Vermieterkündigung unter Berücksichtigung einer allfälligen Sperrfrist. In ZMP 2017 Nr. 11 wurde festgehalten, dass diese Berechnung nur als Annäherung an den tatsächlichen Interessewert verstanden werden kann. Daraus folgt zugleich, dass der Annäherungswert bei befristeten Mietverhältnissen nicht höher ausfallen sollte als bei unbefristeten, zumal das Gesetz den Streitwert periodischer Leistungen von ungewisser Dauer mit dem Kapitalwert der Jahresleistung bei einer Verzinsung zu 5 % gleichsetzt (20-fache Jahresleistung, Art. 92 Abs. 2 ZPO). Gleich muss es sich mit einem reinen Erstreckungsbegehren verhalten. Eine solche Plafonierung korrespondiert mit BGE 144 III 346

insofern, als das Bundesgericht dort ausdrücklich bestätigt hat, dass bei der Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses die Dauer des Schlichtungsverfahrens und auch die mutmassliche Verfahrensdauer nicht in die Streitwertberechnung für den gerichtlichen Prozess einzubeziehen sind; dies vermeidet im Ergebnis unrealistisch hohe Streitwerte.

Gleich verhält es sich hier. Ginge es um die Anfechtung einer Kündigung in einem unbefristeten Mietverhältnis, so läge der Streitwert bei einem auf sechs Monate und die ortsüblichen Termine kündbaren Mietverhältnis bei 42 Monatsmietzinsen, denn bei Klageeinreichung bestünde die erste Kündigungsmöglichkeit bei Beachtung der Sperrfrist im März 2022 und der erste darauf folgende Kündigungstermin wäre der 30. September 2022. Ein (notwendigerweise befristetes) Erstreckungsbegehren kann aber von vornherein keinen höheren Streitwert haben als denjenigen, welchen der Streit um eine Kündigung im unbefristeten Mietverhältnis hätte. Damit ist von einem Streitwert von Fr. 23'721'835.– auszugehen (42 x Fr. 564'805.60).

Nach der Gebührenverordnung des Obergerichts resultiert daraus eine (gestützt auf § 7 GebV auf 2/3 reduzierte) ordentliche Gebühr von Fr. 126'246.–. Auch diese Gebühr steht jedoch in keinem Verhältnis zum Aufwand, den das Verfahren aus heutiger Sicht mutmasslich verursachen wird. Der Vorschuss ist daher einstweilen auf Fr. 80'000.– festzusetzen.

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2019, 29. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident