

ZMP 2019 Nr. 14

Art. 74 ZPO. Nebenintervention durch Nachbarn.

Die Mieter einer Nachbarwohnung, die nach Angaben der Kläger mit ihrem Verhalten das Gebrauchsrecht der Kläger beeinträchtigt haben sollen, sind befugt, im Prozess um die Mängelrechte der Kläger auf der Seite der Beklagten als Nebenpartei zu intervenieren.

Aus der Verfügung des **Mietgerichts** MG190004-L/Z5 vom 10. September 2019 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Gerichtsschreiberin Ursprung):

" (...)

[Im Prozess verlangen die Kläger als Mieter einer Wohnung in einer Liegenschaft der Beklagten u.a. die Beseitigung von Mängeln und Mietzinsminderung in Zusammenhang mit behauptetem unverträglichem Verhalten der Gesuchsteller, vgl. E. 4; Anm. d. Red.]

1. Mit Schreiben vom 8. Mai 2019 ersuchten die Gesuchsteller darum, als Nebenintervenienten auf Seiten der Beklagten zugelassen zu werden. Mit Verfügung vom 15. Juli 2019 wurde den Parteien Frist zur Stellungnahme zum Interventionsgesuch angesetzt. Die Beklagte reichte am 25. Juli 2019 fristgerecht ihre Stellungnahme ein. Mit Verfügung vom 29. Juli 2019 wurde diese den Klägern und den Nebenintervenienten zugestellt. Die Kläger haben sich innert der gerichtlichen Frist zur Stellungnahme nicht vernehmen lassen.
2. Weder die Kläger noch die Beklagte widersetzten sich dem Einbezug der Gesuchsteller als Nebenintervenienten. Die Beklagte führt insbesondere aus, dass im Falle eines Obsiegens der Kläger im vorliegenden Verfahren die von ihnen behaupteten Vertragsverletzungen der Nebenintervenienten bewiesen wären, womit selbstredend eine Regressforderung der Beklagten gegenüber den Nebenintervenienten einherginge.
3. Gemäss Art. 74 ZPO kann jede Person, die ein rechtliches Interesse glaubhaft macht, dass eine rechtshängige Streitigkeit zugunsten der einen Partei entschieden werde, im Prozess jederzeit als Nebenpartei intervenieren.

Zur Glaubhaftmachung eines eigenen, rechtlichen Interesses am Prozessausgang ist insbesondere vorausgesetzt, dass eine unrichtige Entscheidung die eigene materielle Rechtslage der intervenierenden Partei (mittelbar oder unmittelbar) beeinträchtigen oder zumindest gefährden oder verschlechtern würde. Dies ist v.a. dann der Fall, wenn Rechte oder Verbindlichkeiten der intervenierenden Partei vom Bestand oder Nichtbestand der Rechte oder Rechtsverhältnisse des Hauptprozesses abhängen (infolge Rechtskrafterstreckung, Gestaltungswirkung oder Tatbestandswirkung, vgl. dazu ZPO-Komm.-STAEHELIN/SCHWEIZER, 3. Aufl., Art. 74 N 34 ff. m.w.H.). An sich reicht jedoch bereits eine "Reflexwirkung" eines negativen Urteils aus, d.h. der Umstand, dass das Ergebnis des Prozesses die Erfolgsaussichten für den Nebenintervenienten in einem späteren Prozess gegen eine der Parteien des Erstprozesses faktisch beeinflussen würde. Ein ökonomisches, bloss faktisches Interesse der intervenierenden Partei, z.B. als Gläubiger einer Hauptpartei, genügt hingegen nicht (BSK ZPO-GRABER, 3. Aufl., Art. 74 N 2; KuKO-ZPO-DOMEJ, 2. Aufl., Art. 74 N 7 f., BGE 65 II 242 E. 1; BGE 142 III 40 E. 3.2.1). Hauptzwecke der Nebenintervention sind Prozessökonomie und Rechtssicherheit, da durch die Beteiligung der betroffenen Personen im Verfahren die Gefahr von widersprechenden Urteilen gebannt werden kann, da das Verhältnis zwischen Hauptparteien und Nebenintervenienten im vorangehenden Verfahren "vorgespart" wird (ZPO-Komm-STAEHELIN/SCHWEIZER, Art. 74 N 6). Das Urteil, das zwischen den Hauptparteien ergeht, wirkt gegenüber dem Nebenintervenienten zwar nicht direkt und kann gegen ihn auch nicht vollstreckt werden; es entfaltet jedoch eine Bindungswirkung kraft Reflexes insoweit, als in einem allfälligen Folgeprozess zwischen dem Nebenintervenienten und der von ihm unterstützten Hauptpartei das für diese ungünstige Ergebnis des Prozesses auch gegen die intervenierende Partei wirkt, es sei denn, die Einrede der mangelhaften Prozessführung nach Art. 77 lit. a und lit. b ZPO sei gegeben (BGE 142 III 40 E. 3.2.1).

4. Die Kläger fordern von der Beklagten die Beseitigung eines Mangels in Form von sich regelmässigen wiederholenden Lärmbelästigungen, angeblich verursacht durch ihre Nachbarn (die Gesuchsteller), sowie bis zur Beseitigung eine Mietzinsreduktion von 25%, rückwirkend seit dem 20. Juni 2017. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist jedoch nur indirekt ein Konflikt zwischen Mietern und Vermieterin. Im Kern geht es, wie beide (Haupt-)Parteien übereinstimmend schildern,

um einen Nachbarschaftsstreit zwischen Gesuchstellern und Klägern infolge angeblicher Ruhestörungen von ersteren, wobei die Beklagte kraft ihrer Rolle als Vermieterin und Vertragspartnerin der störenden Partei verpflichtet werden soll, diesen Mangel bzw. das angeblich ungebührliche Verhalten der Gesuchsteller zu unterbinden sowie den Klägern den Mietzins um einen Viertel zu ermässigen. Um mit diesen Begehren durchzudringen, müssen die angeblich von den Gesuchstellern ausgehenden Ruhestörungen von den Klägern gestützt auf Art. 8 ZGB nachgewiesen werden. Im Falle einer Gutheissung der Klage wäre die Beklagte gerichtlich zur Behebung der Ruhestörung sowie zum Hinnehmen von Verlusten in ihren Mietzinseinnahmen verpflichtet. Eine effiziente Mängelbehebung wäre wohl nur durch eine ordentliche oder ausserordentliche Kündigung gegenüber den Gesuchstellern möglich – was die Beklagte den Gesuchstellern im Übrigen bereits angedroht hat. Dies muss insbesondere dann gelten, wenn die klägerische Darstellung zutrifft, dass sich schriftliche Ermahnungen der Beklagten gegenüber den Gesuchstellern als wirkungslos erwiesen haben. Aus prozessualer Sicht entfaltet ein Urteil betreffend Mängelbehebung (...) im vorliegenden Verfahren zwar keine direkte Bindungswirkung in einem allfälligen Kündigungsanfechtungsverfahren, welches die Gesuchsteller gegen die Beklagte anstrengen könnten. Die im Rahmen eines Beweisverfahrens zur Frage des Bestandes und Ausmasses der Ruhestörung, z.B. durch die Befragung anderer im Haus wohnhaften Mietparteien, gerichtlich festgestellten Tatsachen würden jedoch ein schwer zu widerlegendes Indiz für die Gültigkeit einer gestützt darauf ausgesprochenen Kündigung gegenüber den Gesuchstellern darstellen. Damit haben sie ein erhebliches Interesse an einem für sie günstigen Ausgang des Beweisverfahrens, denn es geht für die Gesuchsteller um nichts anderes als um die Gefahr eines (juristisch) nicht mehr leicht abzuwendenden, unfreiwilligen Endes ihrer Vertragsbeziehung. Dieser Umstand wird noch zusätzlich dadurch erschwert, dass im Falle einer auf Fehlverhalten der Nebenintervenienten gestützten (gültigen) ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257f OR die Erstreckung des Mietverhältnisses nach Art. 272a Abs. 1 lit. b OR ausgeschlossen wäre, und zwar grundsätzlich auch dann, wenn der Vermieter statt zu einer ausserordentlichen zu einer ordentlichen Kündigung greift (SVIT-KHULLIGER, 4. Aufl.; Art. 272a N 7; Mietrecht für die Praxis/SPIRIG, 9. Aufl., S. 826; ZK-HIGI, 4. Aufl., Art. 272a N 20; BGE 117 II 415). Damit droht den Gesuchstellern auch der Verlust des Rechts auf Erstreckung nach Art. 272a Abs. 2 OR. Zudem

kann sich die Beklagte als Vermieterin an sich ungebührlich verhaltenden Mietern gestützt auf Art. 257f Abs. 2 i.V.m. Art 97 OR schadlos halten (ZK-HIGI/BÜHLMANN, 5. Aufl., Art. 257f. N 43 ff.). Ein solches Vorgehen zieht die Beklagte im Falle ihres Unterliegens anscheinend auch in Erwägung. Somit stehen vorliegend auch (Regress-)Forderungen im Raum, deren Geltendmachung durch einen Beweis eines allfälligen störenden Verhaltens der Gesuchsteller in der hier anhängigen Sache erleichtert würde (vgl. dazu den bereits zit. BGE 142 III 40, wo das Bundesgericht eine Nebenintervention eines Unterakkordanten bereits im Stadium der vorsorglichen Beweisführung zuließ).

Auch im Rahmen der Prozessökonomie erscheint eine Nebenintervention angezeigt. So verfügen die Gesuchsteller als Direktbeteiligte im Nachbarstreit im Gegensatz zur Beklagten womöglich über zusätzliche Beweismittel und eigenes Wissen aus erster Hand, deren Nichteinbringung die Gefahr von widersprüchlichen Urteilen mit sich bringen würde. Im Rahmen der vom Gericht anzustrebenden Förderung des Rechtsfriedens und zur Verhinderung weiterer Prozesse erscheint zudem eine gerichtliche Vergleichslösung zwischen sämtlichen im Streit involvierten Parteien, d.h. den offenbar zerstrittenen Nachbarn einerseits und ihnen sowie der Vermieterin andererseits, erstrebenswert. Die Gesuchsteller sind somit im vorliegenden Verfahren als Nebenintervenienten auf Seite der Beklagten zuzulassen.

(...)

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: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin;

Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident