

## Zivilverfahrensrecht III

30.3.2012

### Thema: Miet- und arbeitsrechtliches Verfahren

#### 1. MIETRECHTLICHES VERFAHREN

##### Anknüpfung verfahrensrechtlicher Sonderbestimmungen

Klagen aus Miete und Pacht...

- ...von unbeweglichen Sachen (Art. 33 ZPO)
- ...von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht *generell* (Art. 35 Abs. 1 lit. b und c, Art. 113 Abs. 2 lit. c, Art. 209 Abs. 4 und Art. 247 Abs. 2 lit. b Ziff. 1 ZPO; ferner Art. 348 lit. b ZPO; § 16 und § 21 GOG)
- ...von Wohn- und Geschäftsräumen *generell* (Art. 200 Abs. 1 ZPO; § 66 Abs. 1 GOG; ebenso – entgegen dem zu weiten Gesetzeswortlaut – Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG [h.L.])
- ...von Wohn- und Geschäftsräumen sowie aus landwirtschaftlicher Pacht *in Bezug auf bestimmte Streitigkeiten* (Art. 210 Abs. 1 lit. b und Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO; ferner Art. 209 Abs. 1 lit. a ZPO)

##### Örtliche Zuständigkeit

- Gerichtsstand
- Gerichtsstandsvereinbarung und Einlassung

##### Sachliche Zuständigkeit

- Zuständigkeit
- positive Kompetenzkonflikte
- Zuständigkeitsvereinbarung und Einlassung

##### Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen sowie landwirtschaftliche Pacht als doppelrelevante Tatsachen

##### Verfahrensart

##### Schlichtungsverfahren

- allgemeine Bestimmungen und besondere Bestimmungen
- paritätische Besetzung
- Funktion
- Unentgeltlichkeit
- Erledigung des Verfahrens:
  - durch Klageanerkennung, vorbehaltlosen Klagerückzug oder Vergleich
  - durch Ausstellung der Klagebewilligung:
    - Adressat
    - Klagefrist

- durch Urteilsvorschlag:
  - erweiterter Anwendungsbereich
  - Wirkungen
- durch Entscheid
- Verfahren

### **Gerichtsverfahren**

- vereinfachtes Verfahren
- paritätische Besetzung
- berufsmässige Vertretung
- keine Unentgeltlichkeit

### **Streitwert**

- Berechnung
- Bedeutung

### **Mietausweisung**

- Verfahren zum Rechtsschutz in klaren Fällen
- keine Kompetenzattraktion  
(siehe hierzu das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich PF110018 vom 1. Juli 2011:  
[http://www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user\\_upload/entscheide/oeffentlich/PF110018U.pdf](http://www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user_upload/entscheide/oeffentlich/PF110018U.pdf))

## **2. ARBEITSRECHTLICHES VERFAHREN**

### **Anknüpfung verfahrensrechtlicher Sonderbestimmungen**

Klagen aus dem Arbeitsverhältnis sowie nach dem Arbeitsvermittlungsgesetz (Art. 34, Art. 35 Abs. 1 lit. d, Art. 113 Abs. 2 lit. d und Art. 114 lit. c ZPO; ferner Art. 348 lit. d ZPO sowie § 20 GOG)

### **Örtliche Zuständigkeit**

- Gerichtsstand
- Gerichtsstandsvereinbarung und Einlassung

### **Sachliche Zuständigkeit**

- Zuständigkeit
- positive Kompetenzkonflikte
- Zuständigkeitsvereinbarung und Einlassung

### **Arbeitsverhältnis als doppelrelevante Tatsache**

### **Verfahrensart**

## **Schlichtungsverfahren**

- allgemeine Bestimmungen; keine paritätische Besetzung; Funktion
- Unentgeltlichkeit bis zu einem Streitwert von CHF 30'000
- Verfahren

## **Gerichtsverfahren**

- vereinfachtes Verfahren bis zu einem Streitwert von CHF 30'000
- paritätische Besetzung
- berufsmässige Vertretung
- Unentgeltlichkeit bis zu einem Streitwert von CHF 30'000

## **Streitwert**

- Berechnung
- Bedeutung
- Streitwert bei Klagen über Arbeitszeugnisse
- Teilklage zwecks Inanspruchnahme des unentgeltlichen Verfahrens

## **Fallbeispiel 1**

Markus lebt in Meilen in einer Mietwohnung der BelleHome GmbH, die ihren Sitz in Bülach hat. Kurz vor Ostern teilt die BelleHome GmbH Markus mit, den Mietzins zu erhöhen, um ihn den quartierüblichen Mieten anzupassen. Markus ficht die Mietzinserhöhung rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde an und erhebt anschliessend Klage beim Mietgericht in Zürich. Der Streitwert beträgt CHF 32'000. Da Markus die letzten beiden Monatsmieten im Gesamtbetrag von CHF 4'000 nicht bezahlt hat, macht die BelleHome GmbH im Verfahren vor Mietgericht widerklageweise die Leistung von CHF 4'000 geltend.

*Wie soll das Mietgericht in Bezug auf die Widerklage der BelleHome GmbH vorgehen?*

## **Fallbeispiel 2**

Matilde wohnt in einer grosszügigen Wohnung, für die sie monatlich CHF 3'000 Miete bezahlt. Als ihr der Vermieter kündigt, ficht sie die Kündigung am letzten Tag der Frist gemäss Art. 273 Abs. 1 OR durch Klageeinleitung beim Mietgericht an. Im Verfahren macht der Vermieter geltend, die Anfechtung sein unwirksam, weil sie nicht vor der Schlichtungsbehörde erfolgt sei. Im Übrigen könne die Anfechtung dort auch nicht mehr nachgeholt werden, da die Frist inzwischen abgelaufen sei. Matilde beruft sich ihrerseits auf § 23 des Mietvertrages, in dem steht: „Klagen aus diesem Vertrag sind direkt beim Mietgericht einzureichen.“

*Wie ist die Rechtslage?*