



Anja Martina Binder

Dr. iur., Rechtsanwältin, LL.M.

Associate

Telefon +41 58 258 10 00

anja.binder@bratschi.ch

Parteiwechsel wegen Übergangs schutzwürdiger Interessen?

Ein Parteiwechsel während eines hängigen Verfahrens ist dann zulässig, wenn eine Person die Rechtsnachfolge einer Verfahrenspartei antritt. Diese Konstellation kann etwa vorliegen, wenn die Eigentümerschaft einer Liegenschaft während eines hängigen Verfahrens auf Erteilung einer Baubewilligung ändert. Ist aber ein Parteiwechsel auch dann möglich, wenn das schutzwürdige Interesse am Verfahrensgegenstand aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse auf einen Dritten übergegangen ist?

Ein Parteiwechsel während eines hängigen Verfahrens kann auf Gesuch hin oder von Amtes wegen erfolgen, wenn eine Person die Rechtsnachfolge einer Verfahrenspartei antritt und sich das Verfahren nicht auf eine Rechtsposition höchstpersönlicher Natur bezieht. Die Rechtsnachfolge kann einerseits in einer Universalsukzession und andererseits im Übergang einer einzelnen Rechtsposition begründet sein. Grund für die Zulässigkeit des Parteiwechsels ist, dass das Rechtsschutzinteresse am Verfahrensgegenstand auf den Rechtsnachfolger übergeht. So kann etwa die Erwerberin einer Liegenschaft anstelle des Veräusserers in ein hängiges Baubewilligungsverfahren eintreten, das die verkaufte Liegenschaft betrifft. Fraglich ist aber, ob ein Parteiwechsel auch dann zulässig ist, wenn keine Rechtsnachfolge stattfand, sondern das schutzwürdige Interesse am Verfahrensgegenstand lediglich aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse auf einen Dritten übergegangen ist.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich musste sich im Jahr 2018 mit der Frage befassen, ob ein Parteiwechsel zwischen Nachmieter und Vormieter stattfinden kann, wenn der Nachmieter das Mietobjekt während eines hängigen Rekursverfahrens gegen das Bauvorhaben des Nachbarn übernimmt. Im Mieterwechsel anerkannte das Verwaltungsgericht aber keine Rechtsnachfolge, weil sich die Rechtsposition des Nachmieters aus einem eigenständigen neuen Mietvertrag und nicht aus dem Mietvertrag des Vormieters ableitet. Gestützt darauf verweigerte es den Parteiwechsel (vgl. VGer ZH, Entscheid vom 29. November 2018, VB.2018.00291). Entsprechend betrachtete das Verwaltungsgericht Zürich einen Übergang des schutzwürdigen Interesses an einem Verfahrensgegenstand nicht als ausreichend, wenn dieser Übergang nur in tatsächlichen Verhältnissen und nicht in einer Rechtsnachfolge begründet ist.

Das beschwerdeweise angerufene Bundesgericht kam zu einem anderen Schluss. Es hielt in seiner Entscheidung fest, dass ein Parteiwechsel im Verhältnis zwischen Vormieter und Nachmieter dann zu bewilligen ist, wenn der Nachmieter selbst in einer Weise betroffen ist, dass er rechtsmittellegitimiert wäre und damit ein Übergang des konkreten schutzwürdigen Interesses stattgefunden hat (vgl. BGer, Urteil vom 20. September 2019, 1C_69/2019). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss der Übergang des schutzwürdigen Interesses damit nicht zwingend auf einer Rechtsnachfolge beruhen, um einen Parteiwechsel für zulässig zu erachten. Vielmehr lässt es das Bundesgericht genügen, dass das schutzwürdige Interesse am Verfahrensgegenstand aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse auf einen Dritten überging.

Seine enge Sichtweise begründete das Verwaltungsgericht Zürich mitunter damit, dass es stossend wäre, wenn eine Mieterin, die während laufendem Rechtsmittelverfahren einen Mietvertrag über Räumlichkeiten abschliesst, deren Vormieter Parteistellung hatte, bessergestellt wäre als ein Mieter, der während laufendem Rechtsmittelverfahren Räumlichkeiten mietet, deren Vormieter nicht Verfahrenspartei war. Dies gilt aber in gleichem Masse auch für die Erwerberin einer Liegenschaft, die bessergestellt ist, wenn der Veräusserer Verfahrenspartei war, und bei der ein Parteiwechsel unbestritten ist. Dabei ist anzumerken, dass die Erwerberin resp. die neue Mieterin bei Abschluss des Kauf- oder Mietvertrags in der Regel weiss, ob der Veräusserer oder Vormieter Verfahrenspartei war und darum die Möglichkeit eines Verfahrenseintritts bei ihrem Entscheid betreffend Vertragsabschluss berücksichtigen kann.

Abschliessend bleibt darauf hinzuweisen, dass ein Parteiwechsel im bundesgerichtlichen Verfahren grundsätzlich nur mit Zustimmung der Gegenpartei gestattet ist (vgl. Art. 71 BGG i.V.m. Art. 17 Abs. 1 BZP). Die Rechtsnachfolge auf Grund von Gesamtnachfolge gilt dabei allerdings nicht als Parteiwechsel (Art. 17 Abs. 3 BZP). Offen liess das Bundesgericht bisher, ob ein Parteiwechsel auch bei einer Singularsukzession oder beim Übergang des schutzwürdigen Interesses aufgrund der tatsächlichen Verhältnisse ohne Zustimmung der Gegenpartei zu erlauben ist.