

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG150009-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter Dr. P. Higi und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen sowie Gerichtsschreiber lic. iur. D. Oehninger

Urteil vom 9. Juli 2015

in Sachen

A. _____,

Kläger und Berufungskläger,

gegen

B. _____ **AG**,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

betreffend
Anfechtung Anfangsmietzins

Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom 4. Mai 2015 (ME150001-L)

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 26. März 2015 (act. 1) beantragte der Mieter, Kläger und Berufungskläger (fortan Mieter) im Zusammenhang mit einer von ihm gemieteten "Garage + Bastelraum/Lager" an der C.____-Strasse ... in Zürich bei der Vorinstanz (unter Einreichung der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom 12. März 2015, act. 4) unter anderem:

Es sei der Anfangsmietzins für missbräuchlich zu erklären und um Fr. 100.– herabzusetzen.

Die weiteren Anträge in jenem Schreiben (Aushändigung von Schlüsseln, Kostenersatz für Lichtschachtgitterverankerung) fanden Eingang in ein zweites mietgerichtliches Verfahren mit der Verfahrensnummer MG150013-L (betreffend Forderung). Mit Verfügung vom 8. April 2015 stellte die Vorinstanz die Klage samt Beilagen der Vermieterin, Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan Vermieterin) zu, verlangte vom Mieter einen Kostenvorschuss ein und setzte beiden Parteien eine 10tägige Frist an, um sich zur aus Sicht der Vorinstanz fraglichen sachlichen Zuständigkeit zu äussern (act. 7). Mit Schreiben vom 9. April 2015 (act. 10) teilte der Mieter der Vorinstanz unter anderem mit, er verstehe nicht, wie das Gericht von einem Streitwert von Fr. 24'000.– habe ausgehen können, und er wolle Einsicht in das Protokoll des Verfahrens vor der Schlichtungsbehörde nehmen. Da er den "Inhalt des Streitwerts" nicht verstehe, bitte er um eine Fristverlängerung oder um eine "Einfrierung" der Frist, bis alle Ungereimtheiten geklärt seien (act. 10 S. 2). Mit Schreiben vom 10. April 2015 erläuterte die Vorinstanz dem Mieter, wie sich der Streitwert berechne, und verwies ihn bezüglich der Einsicht in das Protokoll an die Schlichtungsbehörde. Zudem wurde der Mieter darauf hingewiesen, dass ihm keine entsprechende Fristverlängerung gewährt würde (act. 11). Am 21. April 2015 leistete er den Kostenvorschuss fristgerecht (act. 12).

Eine Stellungnahme zur Frage des sachlichen Zuständigkeit ging von keiner der Parteien ein, weshalb die Vorinstanz androhungsgemäss einen Verzicht auf eine

Stellungnahme annahm. Weiter erwog sie, zum einen habe der Mieter auf dem Klageformular in der Rubrik Mietobjekt das Feld "Geschäftsräume" angekreuzt, zum anderen habe er jedoch unter Gebrauchszweck "Garage + Bastelraum / Lager" angegeben und in der Kurzbegründung ausgeführt, er habe das Mietobjekt aus einer persönlichen Notlage heraus (Wohnungsverlust, Arbeitsverlust) mieten müssen und dort nur seine Sachen gelagert (act. 1, vgl. auch act. 3/1+2). Sowohl das Formular als auch die Bezeichnung des Mietobjekts und der Benützungssprachen, zusammen mit der Tatsache, dass sich der Mieter auf entsprechende Aufforderung hin nicht anderweitig geäußert habe, dafür, dass es sich beim fraglich Mietobjekt weder um Wohn- noch um Geschäftsräumlichkeiten handle, womit die Streitsache nicht in den Zuständigkeitsbereich des Mietgerichtes falle. Gestützt auf diese Erwägungen verfügte die Vorinstanz am 4. Mai 2015 das Folgende (act. 13 = act. 17):

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 800.–.
 3. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt und von diesem unter Verrechnung seines Kostenvorschuss von Fr. 2'350.– bezogen. Der Restbetrag von Fr. 1'550.– wird dem Kläger herausgegeben.
 4. Der Beklagten wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
 5. [schriftliche Mitteilung]
 6. [Berufung]"
2. Gegen diesen Entscheid der Vorinstanz erhob der Mieter mit Eingabe vom 20. Mai 2015 rechtzeitig Berufung bei der Kammer und beantragte (act. 18, S. 2 unten):

"Ich bitte Sie meine Berufung gegen den Entscheid ME150001-L/U als fristgemäss zu beurteilen, und nachträglich die angemieteten Räumlichkeiten als Geschäftsraum anzuerkennen."

Mit einer praktisch identische Eingabe setzte er sich zugleich gegen den vorinstanzlichen Entscheid im (erwähnten) Verfahren ME150013-L bei der Kammer zu Wehr. Jenes (zweite) Rechtsmittel wird im Beschwerdeverfahren PD150008-O behandelt.

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-15). Ihnen und dem vorinstanzlichen Entscheid kann Ausführlicheres zur Prozessgeschichte entnommen werden, weshalb hier auf eine Wiederholung zu verzichten ist.

Das Verfahren ist heute in sämtlichen Belangen spruchreif. Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann deshalb verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Auf die Vorbringen des Mieters ist in der Folge – soweit entscheidrelevant – einzugehen.

II.

1. Die Berufung ist zu begründen und hat sich anhand konkreter Anträge und Rügen mit den Erwägungen der Vorinstanz im Einzelnen auseinander zu setzen und im Einzelnen aufzuzeigen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz als falsch erachtet wird (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Für das Berufungsverfahren gilt die Novenbeschränkung nach Art. 317 Abs. 1 ZPO. Neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel können nur noch dann in den Prozess eingebracht werden, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz hatten vorgebracht werden können.

2. Da die vorliegende Berufung rechtzeitig erhoben wurde, konkrete Begehren sowie eine Begründung enthält (Art. 311 Abs. 1 ZPO) und der Streitwert die Fr. 10'000.– gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO ohne Weiteres übersteigt, ist auf die Berufung einzutreten.

III.

Soweit der Mieter in seiner Berufungsschrift Rechtserhebliches vorbringt und nicht nur seine – offenbar missliche – persönliche Lage beschreibt, führt er zur Frage der sachlichen Zuständigkeit der Vorinstanz im Wesentlichen aus, dass es sich bei den von ihm gemieteten Räumlichkeiten, entgegen der Auffassung der Vorinstanz, um Geschäftsräume handle. Gründe dafür habe er zum einen bereits im Schlichtungsverfahren geltend gemacht (wo sie aber nach seinem Dafürhalten

keinen Eingang ins Protokoll gefunden hätten). Zum anderen verhalte es sich so, dass er den grossen Lagerraum für seinen Transporter benötige, den er für seine Tätigkeit als LKW-Fahrer brauche, "um die nötige Manövrierfähigkeit mit einem zusätzlich in diesem Lager gelagerten Anhänger zu verfeinern" (act. 18 S. 2). Der Mieter hat es vor Vorinstanz versäumt (auch auf deren ausdrückliche Aufforderung hin) darzutun, wie er zur sachlichen Zuständigkeit steht und damit zur Frage, ob die gemieteten Räumlichkeiten Geschäftsräume sind. Seine erst im Berufungsverfahren vorgebrachten diesbezüglichen Tatsachenbehauptungen erweisen sich als verspätet (Art. 317 Abs. 1 ZPO) und bleiben unbeachtlich. Dasselbe gilt für die neuen Ausführungen zu angeblichen Aussagen im Schlichtungsverfahren. Damit sind keine Tatsachen ersichtlich, die für die – von der Vorinstanz im Übrigen zutreffend begründete und zu Recht verneinte (vgl. § 21 Abs. 1 lit. a GOG und BGE 125 III 231 E. 2) – Frage der sachlichen Zuständigkeit noch zu berücksichtigen wären. Auch sonst ist der Berufungsschrift nichts zu entnehmen, was für eine Gutheissung der Berufung spräche. Folglich ist die Berufung abzuweisen, und der angefochtene Entscheid ist zu bestätigen.

IV.

1. Die Abweisung der Berufung führt dazu, dass sich am Ausgang des vorinstanzlichen Verfahrens nichts ändert. Damit bleibt es bei der (ohnehin nicht beanstandeten) vorinstanzlichen Regelung zu den Gerichtskosten und zur Parteienentschädigung.
2. Die Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens sind von Amtes wegen festzusetzen (Art. 105 Abs. 1 ZPO) und nach dem Verfahrensausgang zu verteilen (Art. 106 ZPO). Grundlage für die Festsetzung der Gebühren nach dem kantonalen Tarif (Art. 96 ZPO) bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse sowie der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 GebV OG). Diese Grundsätze sind in den §§ 4 ff. GebV OG konkretisiert, weshalb diese zur Anwendung gelangen. Im Rechtsmittelverfahren bestimmt sich der Streitwert nach den Anträgen im Rechtsmittelverfahren (§ 12 Abs. 2 GebV OG).

Bei obgenanntem Ausgang des Rechtsmittelverfahrens hat der Mieter dessen Kostenfolgen zu tragen (Art. 106 ZPO). Bei einem Streitwert von Fr. 24'000.– (§ 12 Abs. 2 GebV OG; vgl. act. 1) erweist sich gestützt auf § 12 Abs. 1 i.V.m. § 2 und § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG eine Gerichtsgebühr von Fr. 750.– den Gegebenheiten des Rechtsmittelverfahrens angemessen.

3. Da die Vermieterin im Berufungsverfahren nicht anzuhören war, sind ihr keine notwendigen Auslagen bzw. Vertretungskosten entstanden, welche es zu ersetzen gälte (Art. 95 Abs. 1 und 3 lit. a und b ZPO). Eine Parteientschädigung ist daher nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und die Verfügung des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom 4. Mai 2015 (ME150001-L) wird bestätigt.
2. Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren werden auf Fr. 750.– festgesetzt und dem Mieter/Berufungskläger auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 18, und an das Einzelgericht des Mietgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 24'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Oehninger

versandt am: