

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG150010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden.

Urteil vom 28. Mai 2015

in Sachen

A._____, Dr. iur.,
Beklagter und Berufungskläger,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1._____ und / oder Rechtsanwalt lic. iur.
X2._____,

gegen

B._____ Gesellschaft,
Klägerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____ und / oder Rechtsanwalt Dr. iur.
Y2._____,

betreffend
Mietzinsanfechtung / Rückweisung

Berufung gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen vom 4. Februar 2014 (MA1300001)

Beschluss und Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 6. Januar 2015 (NG140002)

Rückweisungsentscheid des Schweiz. Bundesgerichtes vom 18. Mai 2015
(4A_92/2015)

Rechtsbegehren:

Ursprüngliches Rechtsbegehren (act. 1):

- "1. Es sei festzustellen, dass die Mietzinserhöhung vom 24. Oktober 2012 gültig ist und der ab 1. April 2013 für das Mietobjekt C._____strasse ..., ... D._____, geltende Nettomietzins CHF 10'255 pro Monat beträgt.
2. Eventualiter sei der monatliche Nettomietzins für das 10-Zimmer-Einfamilienhaus C._____strasse ..., ... D._____, per 1. April 2013 durch das Gericht festzulegen, soweit dieser den bisherigen Nettomietzins von CHF 7'400 übersteigt.
3. Subeventualiter sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten über das 10-Zimmer-Einfamilienhaus C._____strasse ..., ... D._____, durch die Optionsausübung **nicht** wirksam um fünf Jahre bis zum 31. März 2018 verlängert wurde.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten."

Modifiziertes Rechtsbegehren (act. 21):

- "1. Es sei festzustellen, dass die Mietzinserhöhung vom 24. Oktober 2012 gültig ist und der ab 1. April 2013 für das Mietobjekt C._____strasse ..., ... D._____, geltende Nettomietzins CHF 10'255 pro Monat beträgt.
2. Eventualiter sei ein Schiedsgutachter durch das Gericht zu bestimmen, welcher den Mietzins für das 10-Zimmer-Einfamilienhaus C._____strasse ..., ... D._____, aufgrund der herrschenden orts- und quartierüblichen Marktverhältnisse auf den 1. April 2013 für beide Parteien verbindlich festlegt.
3. Es sei der Beklagte unter Androhung von Busse gemäss Art. 292 StGB zu verpflichten, bei der Erstellung eines Schiedsgutachtens gemäss Ziff. 2 hiavor gehörig mitzuwirken.

4. Subeventualiter sei der monatliche Nettomietzins für das 10-Zimmer-Einfamilienhaus C._____strasse ..., ... D._____, per 1. April 2013 durch das Gericht festzulegen, soweit dieser den bisherigen Nettomietzins von CHF 7'400 übersteigt.
5. Subsubeventualiter sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und dem Beklagten über das 10-Zimmer-Einfamilienhaus C._____strasse ..., ... D._____, durch die Optionsausübung **nicht** wirksam um fünf Jahre bis zum 31. März 2018 verlängert wurde.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWSt.) zu Lasten des Beklagten."

Urteil des Bezirksgerichtes Meilen vom 4. Februar 2014:

(act. 49 = act. 54 = act. 56)

1. Es wird festgestellt, dass die Mietzinserhöhung vom 24. Oktober 2012 teilweise gültig ist und der ab 1. April 2013 für das Mietobjekt C._____strasse ..., ... D._____, geltende Nettomietzins CHF 9'655.– pro Monat beträgt.
2. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 8'700.–.
3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin zu 1/5 und dem Beklagten zu 4/5 auferlegt.
4. Die Gerichtskosten werden mit dem von der Klägerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 11'600.– verrechnet, sind ihr jedoch in der Höhe von CHF 6'960.– vom Beklagten zu ersetzen.
5. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung in der Höhe von CHF 12'069.– (inkl. 8 % MwSt.) zu bezahlen.
6. [Mitteilung]
7. [Rechtsmittel]

Berufungsanträge:

des Berufungsklägers (act. 55):

- "1. Es sei das Urteil des Mietgerichtes Meilen vom 4. Februar 2014 (MA130001) vollumfänglich aufzuheben und damit festzustellen, dass die mit amtlichem Formular vom 24. Oktober 2012 angezeigte Mietzinserhöhung missbräuchlich ist;
 2. eventualiter sei das Urteil des Mietgerichtes Meilen vom 4. Februar 2014 (MA130001) vollumfänglich aufzuheben und an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückzuweisen;
- alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin."

der Berufungsbeklagten (act. 64):

- "1. Es sei die Berufung vom 12. März 2014 vollumfänglich abzuweisen.
2. Es sei das Urteil des Mietgerichts Meilen vom 4. Februar 2014 (MA130001) zu bestätigen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten und Berufungsklägers."

Beschluss und Urteil der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 6. Januar 2015:

(act. 68 = act. 73)

(Beschluss)

1. Der Antrag des Beklagten und Berufungsklägers auf Durchführung eines Augenscheins im Berufungsverfahren wird abgewiesen.
2. [Mitteilung]

(Urteil)

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Meilen, Mietgericht, vom 4. Februar 2014 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 7'000.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beklagten und Berufungskläger auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss von CHF 7'000.00 verrechnet.
4. Der Beklagte und Berufungskläger wird verpflichtet, der Klägerin und Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 5'400.00 (enthaltend die Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
5. [Mitteilung]
6. [Rechtsmittelbelehrung]

Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts, I. zivilrechtliche Abteilung, vom

18. Mai 2015:

(act. 71 = act. 74)

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, der Beschluss und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 6. Januar 2015 werden aufgehoben und die Sache wird zu neuer Beurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Parteien je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. [Mitteilung]

Erwägungen:

1.

Am 29./30. Oktober 1997 schlossen der Beklagte und Berufungskläger (im Folgenden Beklagter) sowie E._____ als Mieter mit der Klägerin und Berufungsbe-
klagten (im Folgenden: Klägerin) einen Mietvertrag über die 10-Zimmervilla an der
C._____strasse ..., ... D._____. Sie vereinbarten einen monatlichen Mietzins von
CHF 7'900.00 und erklärten die Zusatzvereinbarung vom 17. Oktober 1997 zum
Bestandteil des Mietvertrages. Mit Schreiben vom 15. Juni 2012 teilte der Beklag-
te der Klägerin mit, er übe das ihm zustehende Optionsrecht aus und verlängere
den Mietvertrag um 5 Jahre bis am 31. März 2018. Mit Brief vom 21. August 2012
teilte die Klägerin dem Beklagten mit, dass sie gestützt auf die erste Zusatzver-
einbarung zum Mietvertrag berechtigt sei, den Mietzins per 1. April 2013 den
herrschenden orts- und quartierüblichen Marktverhältnissen anzupassen. Gestützt
auf die Berechnung eines renommierten Immobilien-Unternehmens werde der
Mietzins auf CHF 11'660.00 erhöht. Die Parteien konnten sich in der Folge nicht
einigen. Die Klägerin liess beim Hauseigentümerverband Zürich (HEV) ein Gut-
achten erstellen und erhob schliesslich – nachdem ein Einigungsversuch vor der
Schlichtungsbehörde gescheitert war – am 31. Januar 2013 beim Mietgericht des
Bezirksgerichts Meilen Klage mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren.

Mit Urteil vom 4. Februar 2014 hiess die Vorinstanz die Klage teilweise gut. Sie
stützte sich dabei auf das Schiedsgutachten des HEV. Mit Urteil vom 6. Januar
2015 wies die Kammer die dagegen vom Beklagten erhobene Berufung ab. Be-
züglich der Einzelheiten wird auf die Begründung im soeben genannten Entscheid
verwiesen (act. 73 S. 4-6). Eine gegen den Entscheid vom 6. Januar 2015 erho-
bene Beschwerde des Beklagten hiess das schweizerische Bundesgericht mit Ur-
teil vom 18. Mai 2015 teilweise gut und wies die Sache zu neuer Beurteilung an
die Kammer zurück (act. 74).

2.

Nach der Aufhebung des Urteils vom 6. Januar 2015 durch das Bundesgericht ist über die Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 4. Februar 2014 neu zu entscheiden. Dabei ist die Kammer an die rechtlichen Erwägungen im bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid gebunden (vgl. BSK BGG-Meyer/Dormann, 2. Auflage 2011, Art. 107 N 18). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, ist vorab auf die Begründungen der Entscheide der Kammer vom 6. Januar 2015 sowie des Bundesgerichts vom 18. Mai 2015 zu verweisen. Nachfolgend noch einige wesentliche Präzisierungen:

Sowohl das Bezirksgericht Meilen als auch die Kammer gingen davon aus, die von der Klägerin aufgestellte Behauptung, das betroffene Mietobjekt habe Luxuscharakter, sei rechtserheblich und vom Beklagten bestritten worden. Nach durchgeführtem Beweisverfahren wurde festgestellt, dass die Klägerin den Beweis für ihre Behauptung erbracht hat. Der Beklagte rügte dieses Beweisergebnis vor Bundesgericht, indes ohne Erfolg. Für den weiteren Verlauf des Verfahrens steht deshalb verbindlich fest, dass es sich bei der Liegenschaft um ein Luxusobjekt handelt. Um Missverständnisse zu vermeiden ist darauf hinzuweisen, dass sich die bundesgerichtliche Erwägung, wonach gegebenenfalls ein weiterer Augenschein durchzuführen sei, ausschliesslich auf die Frage des orts- und quartierüblichen Mietzinses bezieht und das Beweisergebnis hinsichtlich des Luxuscharakters nicht in Frage stellt.

Die Klägerin hat den von ihr behaupteten Mietzins gemäss den "herrschenden orts- und quartierüblichen Marktverhältnissen" entsprechend der Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag (act. 4/4) zu beweisen. Das Bundesgericht hielt im Urteil vom 18. Mai 2015 fest, das von der Klägerin eingereichte Schiedsgutachten des HEV sei in Angelegenheiten von Miete und Pacht von Wohnräumen unzulässig und es sei gegebenenfalls eine sachverständige Privatperson als gerichtliche Gutachterin beizuziehen. Es schliesst damit auch die Schlichtungsbehörde als mögliche Gutachterin aus.

Das Beweisverfahren wird zur Frage des orts- bzw. quartierüblichen Mietzinses neu aufzunehmen sein. Der Prozess ist daher zur Ergänzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen gestützt auf Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO an das Mietgericht Meilen zurückzuweisen. Die Rückweisung rechtfertigt sich auch unter dem Gesichtspunkt der Wahrung des Instanzenzuges.

3.

Ist der Prozess zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, so ist das angefochtene Urteil auch hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben. Die Vorinstanz wird in ihrem neuen Entscheid auch darüber erneut zu befinden haben.

Im Berufungsverfahren ist die Mietzinsdifferenz von CHF 2'255.00 (9'655 - 7'400) für die Dauer von 60 Monaten (April 2013 bis März 2018) strittig, was einem Streitwert von CHF 135'300.00 entspricht. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist auf CHF 7'000.00 festzusetzen (§§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1, 2 und 3 sowie 12 Abs. 1 und 2 GebV OG). Dem Beklagten ist Recht zu geben, soweit er die Unzulässigkeit des Schiedsgutachtens moniert, dringt aber mit seiner Rüge, die streitbetreffende Liegenschaft sei kein Luxusobjekt, nicht durch. Wer schliesslich den Prozess gewinnen wird, ist heute offen. Die Verlegung der Gerichtskosten sowie die Festlegung einer allfälligen Prozessentschädigung für das vorliegende Berufungsverfahren bleibt deshalb dem neuen Entscheid des Mietgerichts Meilen vorbehalten.

Es wird erkannt:

1. Das Urteil des Bezirksgerichts Meilen, Mietgericht, vom 4. Februar 2014 wird aufgehoben und der Prozess wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 7'000.00 festgesetzt.

3. Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorliegenden Berufungsverfahrens wird dem neuen Entscheid des Bezirksgerichts Meilen, Mietgericht, vorbehalten.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an das Bezirksgericht Meilen, Mietgericht, und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 135'300.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. A. Katzenstein

lic.iur. M. Hinden

versandt am:
1. Juni 2015