

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG200021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 23. Februar 2021

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Kläger und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend

Anfechtung Anfangsmietzins und Mietzinshinterlegung / Mängel

Beschwerde gegen ein Urteil des Mietgerichtes Zürich vom 18. November 2020
(MA190009)

Erwägungen:

1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1 Der Beklagte und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) und der Kläger und Beschwerdegegner (nachfolgend: Beschwerdegegner) schlossen einen Mietvertrag mit Mietbeginn am 1. Dezember 2018 über ein Zimmer mit Küche und Bad zur Mitbenützung in einer 4-Zimmerwohnung an der C._____ -strasse ... in Zürich in einem Haus aus dem Jahr 1896 zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 900.– netto, zuzüglich einer Akontozahlung von Fr. 50.– für diverse Nebenkosten (vgl. act. 3/3; Prot. Vi. S. 24). Die Küche und das Bad teilte sich der Beschwerdegegner mit drei weiteren Mietparteien, die jeweils entsprechende eigene Mietverträge mit dem Beschwerdeführer abgeschlossen haben (vgl. act. 43 E. I./1 mit Verweis auf act. 38/47 S. 2 ff.).

Das Mietverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner wurde per Ende August 2019 beendet (vgl. act. 43 E. I./1 m.w.H.).

1.2 Der Beschwerdeführer erhob nach erfolglos durchgeführtem Schlichtungsverfahren mit Eingabe vom 29. November 2019 eine Klage betreffend Anfechtung des Anfangsmietzinses, Mietzinshinterlegung und Mängel vor dem Mietgericht Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) (vgl. act. 43 E. I./2 zur vollständigen vorinstanzlichen Prozessgeschichte).

1.3 Mit Urteil vom 18. November 2020 (act. 39 = act. 43 [Aktensexemplar] = act. 45) entschied die Vorinstanz was folgt:

Es wird erkannt:

1. Der monatliche Bruttomietzins von Fr. 950.– wird für nichtig erklärt und rückwirkend auf den Mietbeginn auf Fr. 301.– pro Monat herabgesetzt. Nebenkosten sind in diesem Mietzins inbegriffen.

2. Soweit der Kläger seit Mietbeginn am 1. Dezember 2018 mehr bezahlt hat als den Mietzins gemäss Dispositivziffer 1, wird der Beklagte verpflichtet, dem Kläger die Differenz zuzüglich 5% Zins ab mittlerem Verfall zurückzubezahlen.
3. Der unter Dispositivziffer 1 hiervoor festgesetzte Mietzins wird ab dem 9. Juli 2019 bis 31. August 2019 monatlich um 15% reduziert.
4. Die bislang hinterlegten Mietzinse werden im Umfang von Fr. 78.55 dem Kläger und im Übrigen dem Beklagten ausbezahlt. Damit ist der Rückforderungsanspruch des Klägers aus der Mietzinsreduktion im Sinne von Dispositivziffer 3 vollumfänglich abgegolten.
5. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr.	1'180.00;	die weiteren Kosten betragen:
Fr.	258.75	Dolmetscherkosten
	31.25	Pikettdienst Vertrauensarzt
<hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>		
Fr.	1'470.00	Kosten total
<hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/>		
6. Die Kosten werden vom Kläger unter Verrechnung seines Kostenvorschusses im Umfang von Fr. 1'010.– bezogen, sind ihm aber vom Beklagten in vollem Umfang zu ersetzen. Der nicht gedeckte Betrag der Kosten wird beim Beklagten eingefordert.
7. Der Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger eine volle Parteientschädigung von Fr. 1'580.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

8./9. (Mitteilung / Rechtsmittel.)

1.4 Mit Eingabe vom 19. Dezember 2020 (Datum des Poststempels: 23. Dezember 2020) erhob der Beschwerdeführer gegen dieses Urteil rechtzeitig (vgl. act. 41 i.V.m. act. 44 S. 1, Art. 145 Abs. 1-3 ZPO) "Berufung" (act. 44) samt Beilagen (act. 46/1-4).

Auch jene Entscheide, welche in den von den drei bereits erwähnten weiteren Mietparteien vor Vorinstanz eingeleiteten Verfahren ergingen (vgl. vorinstanzliche Geschäfts-Nrn. MA190006, MA190007 und MA190008), hat der

Beschwerdeführer beim Obergericht angefochten (vgl. die Parallelverfahren OGer ZH NG200018, NG200019 und NG200020).

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-41). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Dem Beschwerdegegner ist mit dem vorliegenden Beschluss das Doppel der Beschwerdeschrift (act. 44) zuzustellen.

2. Prozessuales

2.1 Der Beschwerdeführer bezeichnet das Rechtsmittel entgegen der anderslautenden Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Urteil (vgl. act. 43 S. 31) – wie auch in den anderen erwähnten Parallelverfahren bei der Kammer – als Berufung. Das angefochtene Urteil der Vorinstanz stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid dar, der zwar grundsätzlich mit Berufung anfechtbar ist (vgl. Art. 308 Abs. 1 ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung aber nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Mit der Vorinstanz ist hier von einem Gesamtstreitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren von rund Fr. 5'920.– auszugehen (vgl. act. 40 E. IV./5.2 und V./2). Die Streitwertschwelle ist somit nicht erreicht. Das als Berufungsgeschäft angelegte Rechtsmittel ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2 Weitere Zulässigkeitsvoraussetzung eines jeden Rechtsmittels – und damit auch der vorliegenden Beschwerde – ist namentlich die Beschwer; sie stellt eine Prozessvoraussetzung dar (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Das Erfordernis der Beschwer bedeutet, dass nur derjenige zur Erhebung eines Rechtsmittels befugt ist, der ein (von der Rechtsordnung geschütztes, das heisst) schutzwürdiges Interesse (tatsächlicher oder rechtlicher) Natur an der Abänderung des vorinstanzlichen Entscheides besitzt (vgl. BGE 120 II 5 ff., E. 2a; ZK ZPO-REETZ, 3. Aufl. 2016, Vor Art. 308 ff. N 30).

Soweit der Beschwerdeführer in bestimmten Punkten (vgl. dazu unten E. 2.3.2.5) durch das angefochtene Urteil nicht beschwert ist, ist von vornherein auf seine Beschwerde nicht einzutreten.

2.3 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet, dass Rechtsmittelanträge enthalten sein müssen, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2). Im Rahmen der Begründung ist andererseits darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Die Beschwerde führende Partei hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch sein soll. Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab angelegt (vgl. BGer 5A_635/2015 vom 21. Juni 2016 E. 5.2 m.w.H., OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012, E. 5.1). Es genügt hier als Begründung, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei unrichtig sein soll (vgl. OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2). Diese Begründungsanforderungen gelten auch in Verfahren, in welchen – wie vorliegend – der (soziale) Untersuchungsgrundsatz gilt (vgl. BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1; 141 III 569 ff., E. 2.3.3).

Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot gilt für echte und unechte Noven und umfasst auch diejenigen Fälle, in welchen – wie hier – der (soziale) Untersuchungsgrundsatz gilt (vgl. BGer 5A_405/2011 vom 27. September 2011, E. 4.5.3 m.w.H.).

2.3.1 Der Beschwerdeführer stellt den Antrag, die Verhandlung sei zu wiederholen (vgl. act. 44 S. 2). Im Lichte der Beschwerdebegründung ist davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer sinngemäss die vollumfängliche

Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur neuen Durchführung einer Verhandlung zwecks vollumfänglicher Abweisung der Klage beantragt.

2.3.2.1 Soweit die Vorbringen des Beschwerdeführers keinen Erwägungen der Vorinstanz zugeordnet werden können und nicht ansatzweise ersichtlich wird, inwiefern er das vorinstanzliche Urteil beanstanden will, ist darauf von vornherein nicht einzugehen (vgl. insb. act. 44 S. 1 [Behauptung, der Zustand der Wohnung und der Einrichtungen sei einwandfrei; Ausführungen zur Waschkarte], S. 2 [Ausführungen zur Klingel, zum Kühlschrank, zum Treppenhausfenster]).

2.3.2.2 In rechtlicher Hinsicht macht der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdebegründung geltend, der Vertrag sei ungültig. Dies, weil die Mietzinskaution nicht bezahlt worden sei (vgl. act. 44 S. 1).

Zum einen führt er nicht aus, was er daraus ableiten will bzw. was am angefochtenen Urteil der Vorinstanz deshalb falsch sein soll. Zum anderen basiert dieses rechtliche Vorbringen auf der – soweit ersichtlich – neuen Behauptung, der Beschwerdegegner habe die Mietzinskaution nicht bezahlt. Da im Beschwerdeverfahren neue Behauptungen unzulässig sind, kann diese von vornherein nicht berücksichtigt werden (vgl. oben E. 2.2). Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwiefern das Nichtleisten der Mietzinskaution den Vertrag ungültig machen sollte.

2.3.2.3 Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, die mitgebrachten Formulare, wie das "Zur Mitteilung des Anfangsmietzinses", würden weggeworfen (act. 44 S. 1).

Soweit er auf die Erwägungen der Vorinstanz zur festgestellten Nichtigkeit des vereinbarten Anfangsmietzinses (act. 43 E. III./1) Bezug nehmen will, stellt die sinngemässe Behauptung, der Beschwerdegegner habe das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses erhalten, aber weggeworfen, nicht nur eine neue und daher unzulässige Behauptung dar (vgl. oben E. 2.2), sondern steht mit seinen vorinstanzlichen Behauptungen auch im Widerspruch (vgl. act. 43

E. III./1.2 mit Verweis auf Prot. VI. S. 15 und 17). Es ist daher nicht weiter darauf einzugehen.

2.3.2.4 Der Beschwerdeführer verweist in seiner Beschwerdeschrift "zur Orientierung über zurzeit geltende Mietpreise" auf eine Beilage. Aus dieser gehe hervor, dass für ein Nachbarhaus an der C. _____-strasse ... für eine 4-Zimmerwohnung fast das Doppelte verlangt werde (vgl. act. 44 S. 2, act. 46/2).

Soweit er damit auf die Erwägungen der Vorinstanz zur Festsetzung des Anfangsmietzins (act. 43 E. III./2) Bezug nehmen will, ist unklar, was er daraus ableiten will. Die Vorinstanz setzte den Anfangsmietzins auf Fr. 261.– netto und Fr. 301.– brutto pro Monat fest (vgl. act. 43 E. III./2.4.3 f. und S. 30). Der Beschwerdeführer führt nicht aus, welchen *anderen* Anfangsmietzins er hier als angemessen erachtet hätte und aus welchen Gründen. Mit den vorinstanzlichen Erwägung dazu setzt er sich nicht auseinander. Auch auf dieses Vorbringen kann daher nicht eingegangen werden.

2.3.2.5 Letztlich macht der Beschwerdeführer noch geltend, bei den Reparaturen (Glasscheibe im Badezimmer inkl. Montage und Montage der vorhandenen Küchenkastentür) handle es sich um Kleinreparaturen, deren Kosten gemäss Hausordnung von den Mietern zu übernehmen seien. Zudem seien die Fr. 10'000.– als Reparaturkosten für die Wohnung übertrieben. Die Glasscheibe inkl. Montage koste Fr. 150-200.– und die Montage der vorhandenen Küchenkastentür Fr. 100.– (vgl. act. 44 S. 2).

Soweit der Beschwerdeführer damit auf die Erwägungen der Vorinstanz zu den entsprechenden, geltend gemachten Mängeln (act. 43 E. IV./3.1 [Küchenschrank] und 3.7 [Spiegelschrank im Badezimmer]) Bezug nehmen will, übersieht er, dass die Vorinstanz in Bezug auf den Küchenkasten/-schrank von vornherein keinen Mangel erblickte (a.a.O., E. IV./3.1) und eine Mängelbeseitigung, also auch in Bezug auf den kaputten Spiegelschrank, vom Beschwerdegegner von vornherein nicht verlangt wurde (a.a.O., S. 2 Rechtsbegehren und E. II./2). Insoweit ist der Beschwerdeführer von vornherein nicht beschwert bzw. kann dies nicht anfechten (vgl. oben E. 2.2). Der

Beschwerdeführer scheint die vorinstanzlichen Erwägungen denn auch gar nicht zur Kenntnis genommen zu haben, zumal er in seinen Rechtsmittelschriften in den Verfahren NG200018-21 inhaltlich einzig die Namen der darin erwähnten Gegenseite ausgetauscht hat.

Soweit der Beschwerdeführer damit zudem geltend machen wollte, die Vorinstanz habe die Mangelhaftigkeit des Spiegelschranks bei der Herabsetzung des Mietzinses zu Unrecht berücksichtigt, setzt er sich auch diesbezüglich nicht mit den entsprechenden Erwägungen auseinander (vgl. act. 43 E. IV./4).

2.4 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Damit bleibt es beim Urteil der Vorinstanz vom 18. November 2020 (Geschäfts-Nr. MA190009).

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1 Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig.

3.2 Die Entscheidgebühr berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG). Ausgehend von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 5'920.– (vgl. oben E. 2.1) und unter Berücksichtigung des vom Gericht benötigten, eher geringen Zeitaufwandes, der geringen Schwierigkeit des Falles, sowie des Umstandes, dass wiederkehrende Leistungen Gegenstand des Verfahrens bildeten, erscheint es mit Blick auf die in den drei weiteren Parallelverfahren festzusetzenden Gebühren (vgl. OGer ZH NG200018, NG200019 und NG200020) angemessen, die Gerichtsgebühr auf Fr. 250.– festzusetzen. Diese ist dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

3.3 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 250.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage des Doppels der Beschwerdeschrift (act. 44), sowie an das Mietgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt weniger als Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
26. Februar 2021