

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG220006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie  
Gerichtsschreiber MLaw B. Lacic

## Urteil vom 30. März 2022

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_**,

Kläger und Berufungskläger

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG**,

Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Berufung gegen einen Beschluss des Kollegialgerichtes des Mietgerichtes Zürich  
vom 10. Februar 2022 (MJ210051)

### Erwägungen:

1.1. Der Kläger bewohnt eine Dienstwohnung, die er von der Beklagten mietete. Mit amtlichem Formular für die Mitteilung einer Kündigung vom 20. April 2021 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis auf den 31. Mai 2021 (act. 3/1).

1.2. Gegen diese Kündigung wehrte sich der Kläger, machte am 18. August 2021 gegen die Beklagte bei der Vorinstanz eine Klage anhängig und stellte die folgenden Anträge (act. 1):

- " 1. Die Kündigung der B. \_\_\_\_\_ AG, pro Mietobjekt «4.5 Zimmer-Wohnung 1. OG rechts, C. \_\_\_\_\_-Strasse ..., ... Zürich», vom 20. April 2021, soll für ungültig bzw. nicht rechtmässig erklärt werden;
2. eventualiter; bei Anerkennung einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses, soll das Mietverhältnis auf zwei Jahre erstreckt werden (vgl. Mietverträge vom 30.05.2017 bzw. 24.11.2017);
3. Die B. \_\_\_\_\_ AG sei zu verpflichten, sämtliche Lohnabrechnungen und Stundenabrechnungen seit April 2014 pro A. \_\_\_\_\_ (Kläger), sowie eine Abrechnung des betreffenden Mietobjekts seit Juni 2017 vorzuweisen (Buchhaltungspflicht);
4. eventualiter; es sei die unentgeltliche Prozessführung zugunsten des Klägers zu gewähren."

Mit Beschluss vom 26. August 2021 wurde unter anderem das Gesuch des Klägers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege abgewiesen und der Kläger aufgefordert, einen Kostenvorschuss von CHF 5'350.– zu leisten (act. 7). Eine gegen die Abweisung des Gesuchs um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege erhobene Beschwerde wurde mit Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 22. Oktober 2021 abgewiesen (act. 16). Daraufhin wurde dem Kläger mit Verfügung vom 13. Dezember 2021 erneut Frist angesetzt, um den Kostenvorschuss von CHF 5'350.– zu leisten (act. 17). Nachdem der Vorschuss nicht geleistet worden war, wurde dem Kläger mit Verfügung vom 17. Januar 2022 eine letzte Frist von fünf Tagen eingeräumt, um diesen zu leisten, unter der Androhung, dass bei Säumnis auf die Klage nicht eingetreten werde (act. 20). Da auch innert der Nachfrist kein Kostenvorschuss geleistet wurde, trat die Vorinstanz mit Beschluss vom 10. Februar 2022 nicht auf die Klage ein (act. 24 = act. 28 = act. 30; fortan act. 28). Die Gerichtsgebühr setzte sie auf CHF 800.– fest und auferlegte sie dem Kläger.

1.3. Dagegen erhob der Kläger mit Eingabe vom 24. März 2022 (Datum Poststempel: 25. März 2022) rechtzeitig Berufung mit nachfolgenden Anträgen (act. 29; zur Rechtzeitigkeit act. 25):

- " 1. Der Beschluss Geschäfts-Nr.: MJ210051-L/U sei u.a. wegen Verfahrensfehlern aufzuheben;
2. die aus dem Beschluss Geschäfts-Nr.: MJ210051-L/U resultierende Gerichtsgebühren seien folgegemäss aufzuheben;
3. eventualiter; es sei die Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung zu gewähren."

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 – 26). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3. Zur Begründung seiner Berufung bringt der Kläger zusammengefasst vor, anlässlich der Kündigung des Mietobjekts sei eine Fristerstreckung von insgesamt zwei Jahren beantragt worden, was der Maximalantrag sei. Die monatliche Miete für das Mietobjekt betrage CHF 2'100.– zzgl. jährlichen Energiekosten von ca. 700.–, was einen Streitwert von maximal CHF 51'800.– ergebe. Der ursprünglich von der Vorinstanz veranschlagte Streitwert von CHF 81'900.– sei somit mas-

siv überschritten worden. Dementsprechend sei auch der verlangte Prozesskostenvorschuss von CHF 5'350.– viel zu hoch angesetzt worden (act. 29).

4. Aus der Berufung geht nicht hervor, an welchen Fehlern das vorinstanzliche Verfahren gelitten haben soll und deshalb der angefochtene Entscheid aufzuheben sei. Sollte der Kläger dabei den – seiner Ansicht nach – zu hohen Prozesskostenvorschuss meinen, so ist festzuhalten, dass dieser mit Verfügung vom 13. Dezember 2021 (erneut) festgesetzt wurde (act. 17). Gegen diesen Entscheid hätte er sich mittels Beschwerde wehren können, wie dies auch der entsprechenden Rechtsmittelbelehrung zu entnehmen ist (act. 17 Dispositiv-Ziffer 3). Der Entscheid blieb allerdings unangefochten, weshalb auf diesen im Rahmen der vorliegenden Berufung nicht mehr eingegangen werden kann.

Festzuhalten ist im Übrigen, dass der Streitwert einer Klage durch das Rechtsbegehren bestimmt wird (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Vorliegend stellte der Kläger unter anderem ein Haupt- als auch ein Eventualbegehren, wobei er bei seiner Streitwertberechnung von der Massgeblichkeit des Eventualbegehrens – der Erstreckung des Mietverhältnisses um zwei Jahre – ausging. Im Hauptpunkt verlangte der Kläger, die von der Beklagten ausgesprochene Kündigung für ungültig zu erklären (act. 1; vgl. auch Ausführungen in act. 1 lit. c) i.f.). Es kann offen bleiben, ob für die Bestimmung des Streitwerts allein auf das Hauptbegehren oder auf den höheren der beiden Streitwerte abzustellen ist, da im vorliegenden Fall das Hauptbegehren den höheren Streitwert aufweist. Dieser berechnet sich nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aufgrund des Mietzinses während der Kündigungsfrist plus der *dreijährigen* Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR, welche durch das Verfahren bei Obsiegen des Mieters ausgelöst würde (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3. m.w.H.). Der monatliche Mietzins beträgt unbestrittenmassen CHF 2'100.–. Bei einer Sperrfrist von 36 Monaten und einer dreimonatigen Kündigungsfrist (act. 3/2 S. 2) beträgt der Streitwert damit CHF 81'900.–. Entsprechend hat die Vorinstanz den Streitwert richtig ermittelt, woraus gemäss § 4 Abs. 1 GebV OG eine ordentliche Gebühr von rund CHF 8'025.– resultiert. Diese Gebühr hat die Vorinstanz gemäss § 7 lit. a GebV OG um einen Drittel auf CHF 5'350.– reduziert, was nicht zu beanstanden ist (act. 28 E. II.; vgl. auch

act. 7 E. II.5). Dass die Vorinstanz diese Gebühr in Anwendung von § 4 Abs. 2 und § 10 Abs. 1 nochmals reduzierte und die Entscheidgebühr schliesslich auf CHF 800.– festsetzte, ist ebenfalls nicht zu beanstanden.

5. Zusammenfassend ist der vorinstanzliche Beschluss vom 10. Februar 2022 nicht zu bemängeln, und die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

6. Umständehalber sind für das Berufungsverfahren keine Kosten zu erheben. Damit erübrigt sich die Frage, ob der Kläger mit seinem Eventualantrag die unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren verlangt. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Kläger nicht, weil er unterliegt, der Beklagten nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage von act. 2, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Mietgericht des Bezirks Zürich, je gegen Empfangsschein.
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 CHF 81'900.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw B. Lakic

versandt am: