

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD120012-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Muraro-Sigalas.

Urteil vom 15. Oktober 2012

in Sachen

A. _____,

Vermieter, Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Mieter, Kläger und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

betreffend **Forderung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Hinwil vom 5. März 2012 (MG110007)

Erwägungen:

I.

1. Der Beschwerdegegner (als Mieter) liess in seiner Mietwohnung am Freitag, den 18. Februar 2011, den Boiler auswechseln. Er beauftragte die C._____ Sanitär AG mit der Reparatur. Diese erledigte die Arbeiten am gleichen Tag und zog für die elektrischen Installationen die D._____ Elektro AG bei. Die Rechnungen für diese Arbeiten beliefen sich auf Fr. 2'712.05 der C._____ Sanitär AG und auf Fr. 181.45 der D._____ Elektro AG (vgl. act. 2/4 und act. 2/5). Der Beschwerdegegner verlangte vom Beschwerdeführer (als Vermieter) die Bezahlung dieser Rechnungen, was der Beschwerdeführer verweigerte. Der Beschwerdegegner wandte sich an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen und danach an die Vorinstanz, um den Beschwerdeführer zu verpflichten, Fr. 2'893.50 an ihn zu bezahlen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers (act. 44 S. 2 f., act. 1 und act. 20).

2. Im vorinstanzlichen Verfahren bestritt der Beschwerdeführer, dass der Boiler (wie vom Beschwerdegegner geschildert) explodiert sei oder sonst einen Defekt erlitten habe. Ein allfälliger Defekt müsse, wenn schon, durch unsachgemässen Gebrauch des Beschwerdegegners herbeigeführt worden sein. Der Beschwerdeführer bestritt zudem, dass der Boiler ausgewechselt worden und dass diese Auswechslung nötig gewesen sei. Ausserdem bestritt er, dass der Beschwerdegegner versucht habe, ihn zu kontaktieren; dabei sei er erreichbar gewesen. Die Rechnung sei ausserdem viel zu hoch (vgl. act. 44 S. 3).

3. Der Beschwerdegegner verlangte bei der Vorinstanz Ersatz seiner Aufwendungen aufgrund von Fr. 259b lit. b OR, alternativ aus Geschäftsführung ohne Auftrag. Die Vorinstanz führte ein Beweisverfahren durch und kam zum Schluss, aufgrund der Beweismittel stehe fest, dass die Behauptungen des Beschwerdegegners über den Defekt des Boilers und dessen (notwendige) Auswechslung vor dem Wochenende im Wesentlichen richtig seien (act. 44 S. 4). Die Vorinstanz prüfte beide vom Beschwerdegegner geltend gemachten Ansprüche. Da dem Be-

schwerdegegner beim Versuch, den Beschwerdeführer zu erreichen, ein Fehler unterlaufen sei (falsche Vorwahl: 079 anstelle von 078), und der Ersatz eines Boilers nicht derart dringend gewesen sei, dass man nicht einige Tage hätte zuwarten können, fehle es an einer grundlegenden Voraussetzung für das Recht zur Ersatzvornahme gemäss Art. 259b OR. Die Vorinstanz bejahte jedoch einen Anspruch des Beschwerdegegners aus Geschäftsführung ohne Auftrag (act. 44 S. 5 ff.). Sie verpflichtete den Beschwerdeführer mit Urteil vom 5. März 2012 zur Bezahlung von Fr. 2'893.50 an den Beschwerdegegner (act. 44 Dispositiv-Ziff. 1). Ausserdem auferlegte sie dem Beschwerdeführer die Gerichtskosten von Fr. 800.– und verpflichtete ihn, dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 1'400.– zu bezahlen (act. 44 Dispositiv-Ziff. 2-4).

4. Dem Beschwerdeführer wurde das Urteil vom 5. März 2012 am 11. Juni 2012 zugestellt (act. 42). Mit Eingabe vom 10. Juli 2012 erhob er rechtzeitig Beschwerde und stellte die folgenden Anträge (act. 45 S. 2):

- "1. Es sei das Urteil vom 05.03.2012 aufzuheben.
2. Eventuell sei die Angelegenheit an den Einzelrichter für Zivilsachen des Bezirksgerichtes Hinwil zur Beurteilung der Sache selbst zu überweisen.
3. Subeventuell sei die Forderung des Klägers gegenüber dem Beklagten auf CHF 1804.15 zu reduzieren.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Klägers, sowohl für das erstinstanzliche wie auch für das zweitinstanzliche Verfahren."

5. Mit Verfügung vom 23. Juli 2012 wurde dem Beschwerdeführer Frist angesetzt, um einen Kostenvorschuss von Fr. 630.– für das Beschwerdeverfahren zu bezahlen (act. 48). Der Beschwerdeführer leistete den Kostenvorschuss innert Frist (act. 50). Da sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet erweist, ist auf die Einholung einer Beschwerdeantwort zu verzichten (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1. Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, die Vorinstanz sei als Einzelgericht des Mietgerichtes nicht zur Beurteilung eines Anspruches aus Geschäftsführung ohne Auftrag zuständig gewesen. Auch die Verfahrenseinleitung sei nicht richtig gewesen. Für Streitigkeiten aus Geschäftsführung ohne Auftrag sei nicht die Schlichtungsstelle in Mietsachen, sondern die allgemeine Schlichtungsstelle zuständig (act. 45 S. 3 f.).

1.1. Gemäss Art. 4 Abs. 1 ZPO regelt das kantonale Recht die sachliche und funktionelle Zuständigkeit der Gerichte, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt. Die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen ist zuständig für Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (§ 66 Abs. 1 GOG). Nach § 21 Abs. 1 lit. a GOG entscheidet das Mietgericht erstinstanzlich Streitigkeiten aus Mietverhältnissen (Art. 253a OR) für Wohn- und Geschäftsräume. Liegt der Streitwert nicht über Fr. 30'000.–, entscheidet die Präsidentin oder der Präsident des Mietgerichts als Einzelgericht. Sie oder er ist berechtigt und bei Streitigkeiten von mindestens Fr. 15'000.– auf Verlangen einer Partei verpflichtet, die Streitigkeit dem Kollegialgericht zu unterbreiten (§ 26 GOG).

1.2. Gemäss § 126 Abs. 2 GOG muss die beklagte Partei die Einrede der fehlenden sachlichen Zuständigkeit spätestens mit der Klageantwort erheben (Art. 18 ZPO gilt nur für die örtliche Zuständigkeit: vgl. ZK ZPO-Sutter-Somm/Hedinger, Art. 18 N. 9 sowie Hauser/Schweri/Lieber, Kommentar zum zürcherischen GOG, § 126 N. 10). Soweit es sich um keine zwingende Zuständigkeit handelt, welche von Amtes wegen zu beachten ist, ist ein späteres Rückkommen auf die Zuständigkeitsfrage ausgeschlossen (Hauser/Schweri/Lieber, Kommentar zum zürcherischen GOG, § 126 N. 20).

1.3. Die Einrede der fehlenden sachlichen Zuständigkeit brachte der Beschwerdeführer weder im Schlichtungsverfahren (er nahm an der Schlichtungsverhandlung nicht teil, vgl. vorinstanzliches Protokoll S. 7) noch im vorinstanzlichen Verfahren

vor (vgl. vorinstanzliches Protokoll S. 3-7, S. 10-12, S. 22-23, act. 30). Eine zwingende sachliche Zuständigkeit für Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag ist im GOG nicht vorgesehen. Der Beschwerdeführer ist deshalb mit seiner Einrede der Unzuständigkeit im Beschwerdeverfahren nicht mehr zu hören.

2. Der Beschwerdeführer macht geltend, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, weil sie ihn nicht darüber orientiert habe, dass der Mietgerichtspräsident als ordentlicher Ersatzrichter handle. Hätte der Beschwerdeführer davon Kenntnis gehabt, dass der Mietgerichtspräsident trotz fehlender Zuständigkeit auch einen Anspruch gestützt auf Geschäftsführung ohne Auftrag prüfe, hätte er im erstinstanzlichen Verfahren auch die Beweismittel einreichen können um zu beweisen, dass es sich beim Handeln des Beschwerdegegners um eine Geschäftsanmassung gehandelt habe (act. 45 S. 4 f.). Selbst wenn der Boiler hätte ersetzt werden müssen, hätte der Ersatz des Boilers den Beschwerdeführer lediglich Fr. 1'804.15 gekostet. Um dies zu belegen, reichte der Beschwerdeführer eine Offerte ein (vgl. act. 45 S. 5 und act. 47/3).

2.1. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz liegt nicht vor. Zum einen war die Vorinstanz nicht dazu verpflichtet, den Beschwerdeführer auf eine möglicherweise fehlende Zuständigkeit hinzuweisen, und der Beschwerdeführer liess sich auf die Klage ein, indem er vorbehaltlos zur Sache verhandelte (vgl. Hauser/ Schweri/Lieber, Kommentar zum zürcherischen GOG, § 126 N. 16). Zum anderen stützte der Beschwerdegegner seinen Anspruch von Anfang an alternativ auf Mietrecht oder auf Geschäftsführung ohne Auftrag (vgl. act. 1 S. 3 und act. 26 S. 2). Damit enthielt die Begründung der Vorinstanz keine für den Beschwerdeführer völlig neuen rechtlichen Erwägungen (vgl. ZK ZPO-Sutter-Somm/von Arx, Art. 57 N. 18).

2.2. Da keine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz vorliegt, kommt Art. 326 Abs. 1 ZPO zum Tragen, wonach neue Beweismittel im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen sind.

3. Inwiefern die rechtlichen Erwägungen der Vorinstanz zur Begründung des Anspruchs aus Geschäftsführung ohne Auftrag falsch sein sollen, bringt der Be-

schwerdeführer nicht vor. Ebenso macht er nicht geltend, es liege eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vor (vgl. Rügegründe in Art. 320 ZPO). Ohne Begründung, weshalb der vorinstanzliche Entscheid materiell aufzuheben sei, nimmt die Rechtsmittelinstanz keine Überprüfung desselben vor.

4. Im Sinne der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen.

III.

1. Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens beläuft sich auf Fr. 2'893.50. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 lit. a und § 4 Abs. 1 GebV OG sind die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 630.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und von dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen.

2. Dem Beschwerdeführer ist zufolge Unterliegens, dem Beschwerdegegner ist mangels Umtrieben im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 630.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt und von dem von ihm bereits geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage des Doppels von act. 45 (inkl. Beilagenverzeichnis), sowie an das Einzelgericht des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Hinwil, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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 Fr. 2'893.50.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Katzenstein

lic. iur. A. Muraro-Sigalas

versandt am: