

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PD150008-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 Beschwerdeführer,

gegen

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

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Forderung**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom 4. Mai 2015 (MG150013-L)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Mit Eingabe vom 26. März 2015 (act. 1) beantragte der Mieter, Kläger und Beschwerdeführer (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 die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger die Schlüssel in der Standardanzahl von jeweils drei Stück pro Zylinder auszuhändigen.

Es sei die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger die Kosten für Sicherungsmaterial ("Lichtschachtgitterverankerungssystem") zu bezahlen.

Sein weiterer Antrag in jenem Schreiben (Anfechtung Anfangsmietzins) fand Eingang in ein zweites mietgerichtliches Verfahren mit der Verfahrensnummer ME150001-L. Mit Verfügung vom 8. April 2015 stellte die Vorinstanz die Klage samt Beilagen der Vermieterin, Beklagten und Beschwerdegegnerin (fortan Vermieterin) zu, verlangte vom Mieter die Bezifferung des Streitwertes 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 erklärte der Mieter, der Streitwert betrage Fr. 20.– (Kosten für Lichtschachtgitterverankerung) und die fraglichen Schlüssel habe er inzwischen erhalten (act. 10). Eine Stellungnahme zur Frage des sachlichen Zuständigkeit ging von keiner der Parteien ein.

In der Folge erwog die Vorinstanz, zwar habe der Mieter auf dem Klageformular in der Rubrik Mietobjekt das Feld "Geschäftsräume" angekreuzt, doch habe er unter Gebrauchszweck "Garage + Bastelraum / Lager" angegeben und in der Kurzbeurteilung 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 Benützungsort sprächen, 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. 11 = act. 15):

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
  2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 100.–.
  3. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt und von diesem bezogen.
  4. Der Beklagten wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
  5. [schriftliche Mitteilung]
  6. [Beschwerde]
2. Gegen diesen Entscheid der Vorinstanz erhob der Mieter mit Eingabe vom 20. Mai 2015 rechtzeitig ein Rechtsmittel bei der Kammer und beantragte (act. 16, S. 2 unten):

"Ich bitte Sie meine Berufung gegen den Entscheid ME150013-L/U [recte: MG150013-L] als fristgemäss zu beurteilen, und nachträglich die angemieteten Räumlichkeiten als Geschäftsraum anzuerkennen."

Mit einer praktisch identischen Eingabe setzte er sich zugleich gegen den vorinstanzlichen Entscheid im (erwähnten) Verfahren ME150001-L bei der Kammer zu Wehr. Jenes (zweite) Rechtsmittel wird im Berufungsverfahren NG150009-O behandelt.

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-13). Das Verfahren ist heute in sämtlichen Belangen spruchreif. Auf die Einholung einer Antwort der Gegenpartei kann deshalb verzichtet werden. Auf die Vorbringen des Mieters ist in der Folge – soweit entscheidrelevant – einzugehen.

## II.

1. Der Mieter hat sein Rechtsmittel als Berufung bezeichnet, obwohl die vorinstanzliche Verfügung um mit Beschwerde i.S. der Art. 319ff. ZPO angefochten

werden kann. Das schadet ihm allerdings nicht, weil die Kammer in konstanter Praxis falsch bezeichnete Rechtsmittel nach den zutreffenden Verfahrensregeln behandelt, hier also die "Berufung" als Beschwerde. Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 ZPO). Dies bedeutet, dass konkrete Rechtsbegehren zu stellen sind und in der Begründung darzulegen ist, welche Beschwerdegründe nach Art. 320 ZPO geltend gemacht werden und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. An die Begründung des Rechtsmittels werden bei Laien nur minimale Anforderungen gestellt. Es muss wenigstens rudimentär zum Ausdruck kommen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sei und deshalb abgeändert werden müsse (vgl. Freiburghaus/Afheldt in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2. Aufl. 2013, Art. 321 N 15; Hungerbühler, DIKE-Komm-ZPO, Art. 321 N 21).

Das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren dient grundsätzlich der Rechtskontrolle und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen. Im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren sind deshalb neue Anträge und insbesondere neue Tatsachenbehauptungen der beschwerdeführenden Partei zu den Vorgängen, welche zum vorinstanzlichen Verfahren bzw. Entscheid geführt haben, gemäss Art. 326 ZPO nicht beachtlich; neue rechtliche Erwägungen hingegen sind zulässig (vgl. Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 2. Aufl. 2013, Art. 326 N 3).

2. Die vorliegende Beschwerde wurde rechtzeitig erhoben. Sie enthält konkrete Begehren und eine Begründung (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Daher ist auf die Beschwerde einzutreten.

### III.

Soweit der Mieter in seiner Beschwerdeschrift 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. 16 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 Beschwerdeverfahren vorgebrachten diesbezüglichen Tatsachenbehauptungen sind verspätet (Art. 326 ZPO). Seine neuen Ausführung zu angeblichen Aussagen im Schlichtungsverfahren (die vor Vorinstanz ins Verfahren hätten eingebracht werden müssen) sowie zu seinem Transporter sind folglich unbeachtlich. 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 Beschwerdeschrift nichts zu entnehmen, was für eine Gutheissung der Beschwerde spräche. Folglich ist die Beschwerde abzuweisen.

#### IV.

Wegen des sehr geringen Streitwertes rechtfertigt sich nur eine minimale Gerichtsgebühr (§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 und § 4 GebV OG).

Da der Mieter unterliegt, sind ihm die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Da die Vermieterin im Beschwerdeverfahren 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 Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren werden auf Fr. 100.– festgesetzt und dem Mieter/Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 16, sowie an das Einzelgericht des Mietgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein, und 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. 20.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Oehninger

versandt am: