

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD150026-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiber MLaw P. Klaus

Urteil vom 29. Januar 2016

in Sachen

A._____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B.____ SA,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend
Forderung aus Mietverhältnis

Beschwerde gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom
1. Juni 2015 (MG140010)

Erwägungen:

I.

1. Der Beklagte und Beschwerdeführer (fortan: Beschwerdeführer) schloss mit der Klägerin und Beschwerdegegnerin (fortan: Beschwerdegegnerin) am 2. Juli 2007 einen bis zum 31. Juli 2012 befristeten Mietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten an der C.____-Strasse ... in ... D.____, in welchen der Beschwerdeführer eine Fahrschule betrieb (act. 8 S. 1; act. 4/1). Zusätzlich mietete der Beschwerdeführer mit jeweils separatem Mietvertrag vom 17. Juli 2007 zwei Parkplätze an der C.____-Strasse ... (act. 4/3-4). Im Jahr 2011 geriet der Beschwerdeführer mit Mietzinszahlungen in Rückstand (act. 8 S. 3). Mit Schreiben vom 9. Februar 2012 setzte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer unter Hinweis auf Art. 257d OR Frist zur Zahlung der Ausstände an und drohte gleichzeitig die Kündigung an, sollten die Ausstände nicht innert der 30-tägigen Frist beglichen werden (act. 4/6/1-3). Mit Schreiben vom 15. März 2012 kündigte die Beschwerdegegnerin gestützt auf Art. 257d OR das Mietverhältnis per 30. April 2012 (act. 4/7/1-3). Der Beschwerdeführer akzeptierte die Kündigung; die Abnahme fand am 27. April 2012 statt (Prot. VI S. 7; act. 4/8). In der Folge wurde das Mieterkautionskonto saldiert und der Beschwerdegegnerin am 14. Mai 2012 ein Betrag von Fr. 5'518.26 überwiesen (act. 9/15-16). Am 22. Mai 2012 betrieb die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer sodann über einen Betrag von Fr. 3'068.15 zuzüglich Zinsen und Inkassogebühren (act. 4/10; act. 9/17).

2. Mit Eingabe vom 13. Juni 2014 gelangte die Beschwerdegegnerin an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Bülach und verlangte, dass der Beschwerdeführer zu verpflichten sei, der Beschwerdegegnerin Fr. 9'307.74 zuzüglich 5 % Zins seit 15. Februar 2012 zu bezahlen (act. 1). Nachdem der Beschwerdegegnerin mit Beschluss vom 28. August 2014 die Klagebewilligung erteilt worden war (act. 1), reichte sie am 1. Oktober 2014 eine Forderungsklage über zunächst Fr. 8'552.15 zuzüglich Zins beim Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach (fortan: Vorinstanz) ein (act. 2). Nachdem die Beschwerdegegnerin den

verlangten Kostenvorschuss (act. 5) fristgerecht geleistet hatte (act. 6-7), fand am 29. Januar 2015 die Hauptverhandlung statt, anlässlich welcher die Klagebegründung und -antwort erstattet wurden (Prot. VI S. 4 ff.). Gleichzeitig änderte die Beschwerdegegnerin ihr Rechtsbegehren und verlangte nunmehr vom Beschwerdeführer Fr. 8'471.15 zuzüglich Zins (act. 8 S. 1). In der Folge ordnete die Vorinstanz einen Schriftenwechsel an und holte zunächst eine Replik (act. 10) und anschliessend eine Duplik (act. 14) ein, welche die Parteien jeweils fristgerecht am 18. März 2015 (act. 13) beziehungsweise am 5. April 2015 (act. 16) erstatteten.

3. Mit Urteil vom 1. Juni 2015 – eröffnet im Dispositiv – wurde der Beschwerdeführer verpflichtet, der Beschwerdegegnerin Fr. 8'471.15 zuzüglich der verlangten Zinsen zu bezahlen (act. 19 = act. 28/3). Auf die dagegen erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers trat die Kammer mit Beschluss vom 21. Juli 2015 nicht ein und wies die Vorinstanz im Übrigen an, eine schriftliche Urteilsbegründung zum Entscheid nachzuliefern (act. 21). In der Folge wurde dem Beschwerdeführer der begründete Entscheid (act. 22 = act. 25 = act. 27) am 13. Oktober 2015 zugestellt (act. 23). Mit Eingabe vom 7. November 2015 (Datum Poststempel: 9. November 2015) erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde (act. 26). Mit Präsidialverfügung vom 12. November 2015 wurde dem Beschwerdeführer Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 1'500.– angesetzt (act. 29). Mit Eingabe vom 18. November 2015 stellte der Beschwerdeführer ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 31 und act. 32/1-2), welches indes mit Beschluss vom 8. Dezember 2015 abgewiesen wurde. Gleichzeitig wurde dem Beschwerdeführer die Frist zur Leistung des Kostenvorschusses erstreckt (act. 33). Innert Frist ging sodann der verlangte Kostenvorschuss ein (act. 34-35). Auf die Einholung einer Stellungnahme beziehungsweise einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (Art. 322 sowie Art. 324 ZPO). Die vorinstanzlichen Akten sind beigezogen (act. 1-23). Die Sache ist spruchreif.

II.

1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass die Beschwerdegegnerin für den Zeitraum Januar 2012 bis April 2012 ausstehende Mietzinse von insgesamt Fr. 8'024.– belegen konnte, was der Beschwerdeführer auch nicht in Abrede gestellt habe. Da die Beschwerdegegnerin bereits den Betrag von Fr. 5'518.26 des Mieterkautionskontos erhalten habe, resultiere für den fraglichen Zeitraum eine Restforderung von Fr. 2'505.75. Der verlangte Zins auf diesem Betrag von 5 % seit dem 15. Februar 2012 sei nicht zu beanstanden. Eine Gegenforderung des Beschwerdeführers bestehe nicht. Insbesondere bestehe kein – aus den Sanierungsarbeiten in der Nähe der Mietliegenschaft resultierender – Herabsetzungsanspruch, da die behauptete eingeschränkte Sichtbarkeit der Fahrschule kein Mangel im Rechtsinne darstelle. Auch habe der Beschwerdeführer den behaupteten Anspruch auf Rückerstattung von vertraglich vorgesehenen Nebenkosten (Kehrrichtgebühren und Hauswartung) im Umfang von Fr. 1'767.– nicht ausweisen können (act. 25 S. 6-10). Weiter habe die Beschwerdeführerin zufolge der vorzeitigen Vertragsauflösung Anspruch auf Schadenersatz im Umfang des Mietzinsausfalls von Fr. 5'718.– (entgangener Mietzins für die Ladenräumlichkeiten für den Zeitraum vom 1. Mai 2012 bis zum 31. Juli 2012) und Fr. 200.– (entgangener Mietzins für die Parkplätze für den Zeitraum vom 1. Mai 2012 bis zum 30. Juni 2012). Der verlangte Zins von 5 % auf dem Gesamtbetrag von Fr. 5'918.– seit dem 1. Juni 2012 sei nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer habe nicht beweisen können, dass die Beschwerdegegnerin die Schadenminderungspflicht verletzt habe, weshalb der Betrag geschuldet sei (act. 25 S. 10-13). Im Weiteren schulde der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin einen Betrag von Fr. 47.40 zuzüglich Zins von 5 % seit 13. Juni 2014, welcher aus diversen Nebenforderungen der Beschwerdeführerin resultiere (act. 25 S. 14-16).

2. Zur Begründung seiner Beschwerde bringt der Beschwerdeführer vor, er habe der Vorinstanz am 5. April 2014 eine Erwiderung zur Forderung der Beschwerdegegnerin zugesandt (Anlage 1 = act. 28/1). Darin habe er noch einmal klargestellt, dass er sich an den Mietvertrag gehalten habe und das Mietverhältnis

durch die Vermieterin am 27. April 2012 beendet worden sei. Dies sei auch der erste Richterspruch nach der Anhörung vom 29. Januar 2015 gewesen. Seine Forderung gegenüber Beschwerdegegnerin betreffend Mietminderung sei nicht beachtet worden, weil die Beschwerdegegnerin glaubhaft gemacht habe, dass die Einschränkung nur geringfügig und nur über eine kurze Zeit erfolgt sei. Dem habe er widersprochen und dies im Schreiben vom 5. April 2015 als Beweis vorgetragen (Anlage 2 = act. 28/2). Im Urteil vom 1. Juni 2015 finde dies leider keine Berücksichtigung. Ebenso werde in keiner Weise ein Wort über seine Forderung gegenüber der Beschwerdegegnerin verloren. Er erhoffe sich vom Obergericht ein fachlich richtiges Urteil zum strittigen Verfahren (act. 26).

3. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet, dass sie Anträge zu enthalten hat, welche zu begründen sind (ZK ZPO-Freiburg/Afheldt, 2. Aufl. 2013, Art. 321 N 14 f.). Erfüllt eine Beschwerde diese Anforderungen nicht, wird darauf nicht eingetreten. Auch wenn die Beschwerdeschrift – trotz deutlichem Hinweis im Beschluss der Kammer vom 21. Juli 2015 (act. 21 S. 3) – keinen Rechtsmittelantrag enthält, so kann mit viel gutem Willen aus den Ausführungen des Beschwerdeführers geschlossen werden, dass er im Kern die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides beantragt und in der Sache die Abweisung der Klage verlangt (act. 26 i.V.m. act. 28/1 S. 1 oben).

4. Die Beschwerde erweist sich in der Sache allerdings als unbegründet. Der Vorwurf der Verletzung des rechtlichen Gehörs wird durch die Erwägungen der Vorinstanz widerlegt. Wie bereits im Beschluss der Kammer vom 8. Dezember 2015 ausgeführt (act. 33 S. 4), stellt die Anlage 1 zur Beschwerdeschrift (act. 26) eine Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 22. Juni 2015 zur Forderung der Beschwerdegegnerin dar, welche demnach erst nach der Urteilsfällung erstellt wurde (act. 28/1). Bis auf wenige unwesentliche Abweichungen stimmt sie inhaltlich jedoch mit der Duplik vom 5. April 2015 überein (act. 16). Es trifft – entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers (act. 26) – nicht zu, dass die Vorinstanz das Mietzinsherabsetzungsbegehren des Beschwerdeführers beziehungsweise die Duplik vom 5. April 2015 nicht beachtete. Ebenso unzutreffend ist die Behaup-

tung, dass die Vorinstanz kein Wort über die eingebrachte Forderung des Beschwerdeführers gegenüber der Beschwerdegegnerin verloren habe. Gemeint ist damit wohl die "Gesamtforderung" über Fr. 5'779.–, welche sich nach Darstellung des Beschwerdeführers aus einem Anspruch auf Mietzinsherabsetzung im Umfang von Fr. 4'012.– sowie einer Rückforderung von Fr. 1'767.– für zu viel bezahlte Nebenkosten (Kehrichtkosten und Hauswartung) zusammensetzt (vgl. act. 16 S. 4; act. 28/1 S. 3). Auf Seite 5 des angefochtenen Entscheids fasste die Vorinstanz die Darstellung des Beschwerdeführers *unter Verweis auf dessen Duplik vom 5. April 2015* korrekt zusammen (act. 25 S. 5). Ebenso begründete die Vorinstanz ausführlich und zutreffend über drei Seiten, weshalb die Ansprüche auf Mietzinsherabsetzung beziehungsweise auf Rückforderung der Kehrichtgebühren sowie der Hauswartungskosten nicht bestehen (act. 25 S. 7-9). Von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs kann keine Rede sein. Aus dem angeblichen ersten Richterspruch anlässlich der Hauptverhandlung vom 29. Januar 2015 (act. 26 S. 1) kann der Beschwerdeführer im Übrigen nichts zu seinen Gunsten ableiten. Dabei handelte es sich um eine unpräjudizielle und vorläufige Einschätzung des Gerichts (Prot. VI S. 12), an welche dieses in der Folge nicht gebunden war. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

5. Weitere Rügen bringt der Beschwerdeführer nicht vor. Soweit er neben der vermeintlichen Gehörsverletzung mittels Verweis auf die Duplik vom 5. April 2015 geltend machen will, dass der rechtliche Schluss der Vorinstanz bezüglich der Forderung der Beschwerdegegnerin beziehungsweise seiner Gegenforderung falsch sei, genügt er dem – selbst dem für Laien auf ein Minimum reduzierten – Begründungserfordernis nicht. Danach hat sich die Beschwerde führende Partei in ihrer Begründung mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (vgl. im Einzelnen BK ZPO-Sterchi, Art. 321 N 15 ff.). An die Rechtsmitteleingaben von Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt, doch muss auch hier wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Diesen Anforderungen genügt indes nicht, wer bloss pauschal auf

die vor der Vorinstanz vorgetragenen Vorbringen verweist (BGer, 5A_751/2014 vom 28. Mai 2015, E. 2.6; vgl. auch ZR 112/2013 Nr. 21, E. II./1.2). In seiner Beschwerdeschrift verweist der Beschwerdeführer pauschal auf seine Duplik vom 5. April 2015 als Anlage 1 (act. 28/1) beziehungsweise als Anlage 2 (act. 28/2). Es hat sich bereits herausgestellt, dass act. 28/1 nicht der Duplik entspricht, sondern lediglich inhaltlich mit dieser übereinstimmt (vgl. Ziff. II./4). Weiter ist Anlage 2 nicht die fragliche Duplik, sondern eine Sammlung von Informationen zum Bau des Kreisels an der ...-Kreuzung in D._____ (act. 28/2), welche der Vorinstanz nicht vorlagen und im Beschwerdeverfahren gemäss Art. 326 ZPO unbeachtlich sind. Selbst wenn der Beschwerdeführer korrekt auf seine Duplikschrift vom 5. April 2015 (act. 16) verwiesen hätte, so würde dies einen bloss pauschalen Verweis darstellen. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid lässt der Beschwerdeführer jedoch gänzlich vermissen. Der Verweis läuft auf eine Wiederholung des bereits vor der Vorinstanz Vorgetragenen hinaus, womit die Beschwerde in diesem Punkt ungenügend begründet ist. Auf die Beschwerde ist diesbezüglich nicht einzutreten (OGer ZH, PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. auch BK ZPO-Sterchi, Art. 321 N 18 und 22).

III.

Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 4 GebV OG auf Fr. 750.– festzusetzen und im Sinne von Art. 111 ZPO mit dem geleisteten Vorschuss zu verrechnen. Die Beschwerdegegnerin wurde in dieses Verfahren nicht einbezogen, weshalb ihr keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt.

3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beklagten und Beschwerdeführer auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 26, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichtes Bülach, 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. 8'471.15.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw P. Klaus

versandt am:
1. Februar 2016