

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD240007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Ersatzrichter Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Fabio

Beschluss vom 16. April 2025

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

B. _____ **AG**,

Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C. _____ AG,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung / Ausweisung / Mietzinsminderung / Protokollberichtigung**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 13. März 2024 (MJ230070)

Erwägungen:

I.

1. Der Kläger und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) mietete von der Beklagten und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) mit befristetem Wohnungsmietvertrag vom 2. März 2023 für den Zeitraum vom 1. März 2023 bis 29. Februar 2028 eine 1-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss an der D.____-strasse 1 in ... Zürich (Wohnung Nr. 05) für einen Bruttomietzins von Fr. 1'585.– inklusive Nebenkosten (act. 3/3.3). Mit befristetem Wohnungsmietvertrag vom 29. März 2023 mietete der Beschwerdeführer von der Beschwerdegegnerin zusätzlich die 1-Zimmerwohnung mit der Nummer 04 für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis 31. März 2028, ebenfalls im 4. Obergeschoss an der D.____-strasse 1 in ... Zürich für einen Bruttomietzins von Fr. 1'635.– (act. 3/12.3).
2. Der Beschwerdeführer vermietete daraufhin die beiden Wohnungen für einzelne Nächte über www.booking.com und www.airbnb.ch (Prot. Vi. S. 10 ff.).
3. Nachdem die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer – zunächst per E-Mail (act. 3/15.1) und danach schriftlich mit Schreiben vom 25. April 2023 und 18. Juli 2023 (act. 3/16 und 15/3/32) – aufforderte, die Inserate aus dem Internet zu entfernen, und der Beschwerdeführer dieser Aufforderung nicht nachkam, kündigte die Beschwerdegegnerin mit amtlichen Formularen vom 17. Mai 2023 bzw. 21. Juli 2023 die Mietverträge der Wohnungen Nr. 04 und 05 ausserordentlich gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR per 31. August 2023 (act. 3/33.2 und 16/3/9).
4. Mit Eingabe vom 16. Juni 2023 focht der Beschwerdeführer die Kündigung vom 17. Mai 2023 betreffend die Wohnung Nr. 04 an und machte ein Verfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich (fortan Schlichtungsbehörde) anhängig (act. 6/1, Geschäfts-Nr. MO230958). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 10. Juli 2023 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden (Prot. Schlichtungsbehörde S. 3). Mit Beschluss des gleichen Datums wurde dem Beschwerdeführer die Klagebewilligung erteilt (act. 6/10).

5. Mit Eingabe vom 21. August 2023 focht der Beschwerdeführer die Kündigung vom 21. Juli 2023 betreffend die Wohnung Nr. 05 an und machte ein weiteres Verfahren bei der Schlichtungsbehörde anhängig (act. 15/6/1, Geschäfts-Nr. MO233049). Mit Eingabe vom 3. Juli 2023 beantragte der Beschwerdeführer bei der Schlichtungsbehörde sodann eine Mietzinsreduktion für beide Wohnungen (act. 17/5/1, Geschäfts-Nr. MO231304).

6. In der Folge vereinigte die Schlichtungsbehörde die zwei separat anhängig gemachten Verfahren mit der Geschäfts-Nr. MO233049 (Anfechtung Kündigung Nr. 05) sowie MO231304 (Begehren um Mietzinsreduktion) und lud die Parteien zur Schlichtungsverhandlung auf den 13. September 2023 vor (act. 15/6/4 und 17/5/6). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung gab die Beschwerdegegnerin mündlich ein Schlichtungsbegehren zwecks Ausweisung des Beschwerdeführers aus den beiden Wohnungen Nr. 04 und 05 zu Protokoll (act. 16/7/1, Geschäfts-Nr. MO233813), welches zusammen mit den zwei anderen Verfahren am Verhandlungstag verhandelt wurde (vgl. Prot. Schlichtungsbehörde S. 2, Geschäfts-Nr. MO233049). Eine Einigung konnte zwischen den Parteien nicht erzielt werden (Prot. Schlichtungsbehörde S. 4, Geschäfts-Nr. MO233049), weshalb mit Beschlüssen vom 13. September 2023 dem Beschwerdeführer die Klagebewilligung für die Anfechtung der Kündigung der Wohnung Nr. 05 sowie für das Mietzinsreduktionsbegehren erteilt wurde (act. 15/6/7 und act. 17/5/9). Mit Beschluss des gleichen Datums wurde ferner der Beschwerdegegnerin die Klagebewilligung für das Ausweisungsbegehren erteilt (act. 16/7/8).

7. Mit Eingaben vom 17. Juni 2023, 5. Juli 2023 und 21. August 2023 (Poststempel) machte der Beschwerdeführer die drei Klagen beim Mietgericht Zürich (fortan Vorinstanz) anhängig, welche zunächst als separate Verfahren angelegt wurden (act. 1 [Geschäfts-Nr. MJ230070], act. 15/1 [Geschäfts-Nr. MJ230075] und act. 17/1 [Geschäfts-Nr. MJ230077]). Ebenso machte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 23. Oktober 2023 ein Ausweisungsverfahren bei der Vorinstanz anhängig (act. 16/1 [Geschäfts-Nr. MJ230076]).

8. Mit Verfügung und Beschluss vom 2. November 2023 wurden die vier Verfahren zwecks Vereinfachung des Verfahrens unter der Verfahrensnummer MJ230070 vereinigt (act. 19).
9. Am 14. Dezember 2023 fand die Hauptverhandlung statt, anlässlich welcher die Parteien ihre Parteivorträge erstatteten (Prot. Vi. S. 8 ff.). Die Vergleichsgespräche scheiterten, weshalb das Verfahren für spruchreif erklärt wurde (Prot. Vi. S. 44).
10. Mit Urteil vom 7. Februar 2024 wies die Vorinstanz die drei Klagen des Beschwerdeführers (Anfechtung Kündigungen der Wohnungen Nr. 04 und 05 sowie Begehren um Mietzinsreduktion) ab und hiess das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut. Gleichzeitig verpflichtete sie den Beschwerdeführer, die beiden 1-Zimmerwohnungen Nr. 04 und 05 an der D. _____-str. 1 in ... Zürich unverzüglich nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zu räumen, zu reinigen und der Beschwerdegegnerin unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel in ordnungsgemäsem Zustand zu übergeben, unter Androhung der Zwangsräumung im Unterlassungsfall. Schliesslich auferlegte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die Gerichtsgebühr von Fr. 6'780.– und verpflichtete ihn, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 9'350.– zu bezahlen (act. 56).
11. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 18. März 2024 Berufung bei der Kammer (act. 79/75). Das Berufungsverfahren wurde mit der Geschäfts-Nr. NG240006 angelegt.
12. Mit Eingabe vom 7. März 2024 reichte der Beschwerdeführer vor Vorinstanz ein Protokollberichtigungsbegehren ein und verlangte gleichzeitig die Herausgabe der Audiodatei der mündlichen Hauptverhandlung vom 14. Dezember 2023 (act. 65).
13. Mit Präsidialverfügung vom 13. März 2024 wies die Vorinstanz das Protokollberichtigungs-gesuch des Beschwerdeführers ab, soweit darauf eingetreten wurde. Gleichzeitig stellte es dem Beschwerdeführer die Audiodatei der Hauptver-

handlung vom 14. Dezember 2023 zu und auferlegte ihm die Gerichtsgebühr von Fr. 600.– (act. 69 = act. 74 [Aktenexemplar], fortan zitiert als act. 74).

14. Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 18. März 2024 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde bei der Kammer und beantragte die Aufhebung der Dispositiv-Ziffern 2 und 3 sowie die Berichtigung des Protokolls der Hauptverhandlung vom 14. Dezember 2023 (act. 75, zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 70).

15. Mit Verfügung vom 27. März 2024 wurde dem Beschwerdeführer Frist angesetzt, um für das Beschwerdeverfahren einen Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– zu leisten (act. 76). Dieser ging innert Frist ein (act. 78).

16. Die Akten des Berufungsverfahrens mit der Geschäfts-Nr. NG240006 samt vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-72 [vorinstanzliche Akten] und act. 79/73-78 [Berufungsverfahren]). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann, wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Der Beschwerdegegnerin ist mit vorliegendem Entscheid eine Kopie der Beschwerdeschrift (act. 75) zuzustellen. Die Sache ist spruchreif.

II.

1. Die angefochtene Verfügung ist prozessleitender Natur. Gegen prozessleitende Verfügungen ist die Beschwerde – von den hier nicht einschlägigen, im Gesetz explizit vorgesehenen Fällen (Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO) abgesehen – nur dann zulässig, wenn durch sie der Beschwerde führenden Partei ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO; vgl. dazu ausführlich OGer ZH PP200006 vom 7. Oktober 2020 E. II./1).

2. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im

Einzelnen auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch BK ZPO, Sterchi, 2012, Art. 321 N 15 ff.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an diese Erfordernisse ein deutlich weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel (Noven) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

III.

1.

1.1. Die Vorinstanz erwog – nach Darlegung der Protokollierungsvorschriften – im Wesentlichen, der Beschwerdeführer begründe sein Gesuch damit, dass das Protokoll unrichtige und unvollständige Ausführungen enthalte, die angeblich in das Urteil vom 7. Februar 2024 Eingang gefunden hätten, ohne jedoch die betreffenden Stellen im Urteil anzugeben. Er habe es versäumt zu erwähnen, inwiefern ihm durch die vermeintlich fehlerhafte Protokollierung ein Nachteil entstanden sei und inwiefern die Wiedergabe der tatsächlichen Ausführungen lückenhaft sei oder den wahren Sinngehalt verzerre, sodass sich die protokollierten Aussagen im Urteil negativ auswirken und die rechtliche Würdigung oder den festgehaltenen Sachverhalt verändern würden. Weiter begnüge er sich damit, den Protokollinhalt pauschal zu bestreiten, nutzlose Änderungen oder Ergänzungen zu verlangen oder gar Äusserungen in einer ihn vorteilhaften Weise neu auszulegen. Ein vernünftiger Sinn dieser Art von Protokollberichtigung oder -ergänzung sei den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht zu entnehmen und auch nicht ersichtlich. Teilweise versuche der Beschwerdeführer gar, seine Antworten im Nachgang der Verhandlung abzuändern und erneut unzulässig zu plädieren. Ebenso verlange er die Aufnahme von Nebensächlichkeiten ins Protokoll, welche für den Entscheid nicht von Relevanz gewesen seien. Infolgedessen sei das Gesuch um Protokollberichtigung offensichtlich unbegründet bzw. unzulässig und abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (act. 74 S. 4 ff.).

1.2. Der Beschwerdeführer macht zunächst geltend, dass ihm das rechtliche Gehör versagt worden sei. Er habe am 23. Februar 2023 (recte: 2024) Einsicht in die Akten erlangt. Die Audiodatei, welche Teil der Akten darstelle, sei ihm nicht zur Verfügung gestellt worden. Daher habe er mit seinem Protokollberichtigungs-gesuch vom 7. März 2023 (recte: 2024) den Antrag gestellt, dass ihm die Audi-odatei auszuhändigen sei. Weiter habe er in seinem Protokollberichtigungs-gesuch seine Anträge in der Form gestellt, wie es ihm in diesem Zeitpunkt möglich gewe- sen sei. Er habe sich die Substantiierung der Berichtigungsanträge aus diesem Grund nach Erhalt der Audiodatei vorbehalten. Die Audiodatei der mündlichen Verhandlung sei ihm am 14. März 2024 gleichzeitig mit dem Entscheid über sein Protokollberichtigungs-gesuch zugestellt worden. Er habe daher überhaupt keine Möglichkeit gehabt, seine Anträge richtig zu stellen und zu substantiieren. Er könne dies erst im Rahmen seiner erhobenen Beschwerde tun (act. 75 S. 6).

2.

2.1. Den Parteien steht das Recht zu, Fehler im Protokoll mit einem Protokoll-berichtigungsbegehren zu rügen. Das Gesetz sieht keine Frist vor, innert derer das Protokollberichtigungsbegehren zu stellen ist. Nach Treu und Glauben muss das Begehren aber unverzüglich nach Kenntnisnahme des angeblichen Fehlers gestellt werden (Pahud, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 235 N 24; KUKO ZPO-Naegeli/Richers, 3. Aufl. 2021, Art. 235 N 14; BSK ZPO-Willisegger, 4 Aufl. 2024, Art. 235 N 45). Sofern die Einvernahme zusätzlich mit technischen Hilfsmitteln aufgezeichnet wurde, sind diese Aufnahmen sodann im Rahmen des Proto- kollberichtigungsverfahrens den Parteien auf entsprechenden Antrag zur Verfü- gung zu stellen (KUKO ZPO-Naegeli/Richers, a.a.O., Art. 235 N 15; Leuenberger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], ZPO Komm., 4. Aufl. 2024, Art. 235 N 19; vgl. auch die Botschaft zur ZPO vom 28. Juni 2006, BBl 2006 S. 7343).

2.2. Der Beschwerdeführer verlangt mit seiner Beschwerde zwar die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids. Dennoch setzt er sich inhaltlich in keiner Weise mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Er zeigt nicht auf, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanz falsch sein sollen und weshalb das Protokoll hätte

berichtigt werden müssen. Damit kommt er seiner Begründungspflicht nicht genügend nach. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass er auf über 19 Seiten darlegt, weshalb das Protokoll gestützt auf die von der Vorinstanz herausgegebene Audiodatei falsch bzw. unvollständig sei. Vielmehr handelt es sich dabei um neue Vorbringen, welche gestützt auf das im Beschwerdeverfahren geltende Novenverbot nicht berücksichtigt werden können (vgl. E. II./2.). Der Beschwerdeführer hätte seine Vorbringen im Sinne eines (erneuten) Protokollberichtigungsbegehrens vor Vorinstanz geltend machen müssen, soweit er sich neu auf die Audiodatei stützen wollte. Im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens ist das, wie bereits erwähnt, hingegen nicht möglich. Deshalb ist auf sie ohne Weiterungen nicht einzutreten. Weiter ist festzuhalten, dass sich – entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers – aus den Akten nicht entnehmen lässt, dass der Beschwerdeführer bereits am 23. Februar 2024 um Herausgabe der Audiodatei ersucht und ihm die Vorinstanz diese verweigert hätte. Folglich ist nicht zu beanstanden, dass ihm die Vorinstanz – seinem Antrag entsprechend – die Audiodatei erst mit dem Entscheid vom 13. März 2024 ausgehändigt hatte. Eine Verletzung des Gehörsanspruchs liegt nicht vor.

2.3. Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

IV.

1. Die vorliegende Beschwerde betrifft ein Verfahren mit einem Streitwert in der Hauptsache von Fr. 318'927.49 (vgl. act. 79/79, E. II./2., Geschäfts-Nr. NG240006). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 12 GebV OG auf Fr. 1'500.– festzusetzen. Sie ist ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und von dem von ihm geleisteten Vorschuss zu beziehen.

2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt, dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'500.– verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 75, 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 318'927.49.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Fabio

versandt am: