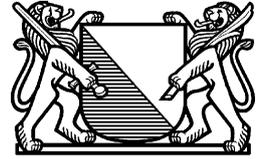


Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD170012-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 19. März 2018

in Sachen

A._____,
Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

Siedlungsgenossenschaft B._____,
Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch **C.**_____,

betreffend **Forderung**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Zürich
vom 31. Oktober 2017 (MG170033)

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Der Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) hatte am 14./15. Januar 2015 einen Mietvertrag "für Garage und Lager" mit der D._____ AG, vertreten durch die E._____ AG, geschlossen. Dieser bezeichnete als Mietobjekt "Garage Nr. 2 / Lager" in der Liegenschaft F._____ -Strasse ... in Zürich (vgl. act. 8/4). Die Beklagte und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) erwarb diese Liegenschaft im Sommer 2015 und das Mietverhältnis ging auf sie über. Sodann kündigte die Beschwerdegegnerin den Mietvertrag am 12. Juli 2016 per 31. Januar 2017 (act. 16/1). Der Beschwerdeführer focht diese Kündigung an (Geschäfts-Nr. MF160010-L). Zur Erledigung dieses Verfahrens lösten die Parteien mit Vereinbarung vom 25. November 2016 den Mietvertrag über das Objekt "Garage Nr. 2 / Lager" in der Liegenschaft F._____ -Strasse ... in Zürich in der Folge einvernehmlich per 31. Januar 2017 auf und vereinbarten namentlich, die Beschwerdegegnerin stelle dem Beschwerdeführer stattdessen ab 1. Januar 2017 befristet ein anderes Mietobjekt zur Verfügung (vgl. act. 8/6 = act. 16/30).

2.1 Der Beschwerdeführer reichte am 12. September 2017 seine Klage (act. 1) unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde Zürich vom 11. August 2017 (act. 2) beim Einzelgericht des Mietgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein. Er beantragte was folgt (vgl. act. 1 und act. 2 S. 2):

Es sei die Beklagte zu verpflichten, dem Kläger den Betrag von Fr. 5'000.– zu bezahlen (Schadenersatzforderung für Nichtbenutzung der Garagenplätze und Rückerstattung der bezahlten Mietzinse).

Der Beschwerdeführer stützt seine Forderung auf die Vereinbarung vom 25. November 2016 mit der Beschwerdegegnerin, in welchem diese ihm seiner Meinung nach nicht taugliche Ersatzobjekte anbot. Seine Forderung beinhaltet

u.a. Kosten für zwei Ersatzobjekte, die er in Frankreich gemietet habe, und der Rückerstattung von Mietzinsen (vgl. act. 36 S. 7 E. 2.4 m.w.H.).

2.2 Mit Verfügung vom 20. September 2017 (act. 10) setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer Frist an, um zur Frage der sachlichen Zuständigkeit des Mietgerichts Stellung zu nehmen, nachdem die Beklagte mit Eingabe vom 19. September 2017 (act. 6 – 8/2-9) den Einwand der fehlenden sachlichen Zuständigkeit erhoben hatte und einen Entscheid vor Ansetzung einer Hauptverhandlung verlangte. Beide Parteien nahmen zu dieser Frage Stellung (vgl. act. 14 – 16/1-33, act. 21 + 22, act. 28 und act. 6, act. 26). Nachdem beide Parteien die jeweiligen Eingaben der Gegenseite je zur Kenntnisnahme zugestellt erhalten hatten (vgl. act. 36 S. 2 E. 1 m.w.H.), erachtete sich die Vorinstanz mit Verfügung vom 31. Oktober 2017 als sachlich unzuständig und entschied wie folgt (vgl. act. 30 = act. 36 [Aktenexemplar]):

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 700.–.
3. Die Kosten werden dem Kläger auferlegt und von dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der nicht benötigte Betrag (Fr. 350.–) wird dem Kläger zurückerstattet.
4. Der Kläger wird verpflichtet, der Beklagten eine Umtriebsentschädigung von Fr. 400.– zu bezahlen.
- 5./6. (Mitteilung / Rechtsmittel).

3. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 22. November 2017 (überbracht) rechtzeitig (vgl. act. 31 i.V.m. act. 37) Beschwerde und beantragte sinngemäss dessen Aufhebung mit der Begründung, die Vorinstanz sei sachlich zuständig, weil es sich um eine Geschäftsmiete handle. Mit Verfügung vom 27. November 2017 (act. 41) wurde dem Beschwerdeführer Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Beschwerdeverfahren angesetzt, unter Hinweis auf die Möglichkeit, die unentgeltliche Rechtspflege zu beantragen. Der Beschwerdeführer leistete in der Folge den Kostenvorschuss fristgerecht (vgl. act. 42 i.V.m. act. 43). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann

verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die Akten der Vorinstanz (act. 1-34) wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

4. Vorauszuschicken ist, dass es auch im Beschwerdeverfahren nicht um die Frage geht, ob die Forderung des Beschwerdeführers von Fr. 5'000.– begründet ist. Vielmehr geht es darum, ob die Vorinstanz für die vorliegende Streitigkeit sachlich zuständig ist. Ist dies nicht der Fall, bedeutet dies – wie die Vorinstanz bereits richtig ausgeführt hat – nicht, dass keine Forderung besteht, sondern lediglich, dass die ordentlichen Gerichte (nicht das Mietgericht) für diese Streitigkeit zuständig sind (vgl. act. 36 S. 11).

Ausführungen des Beschwerdeführers zum verschwiegenen Eigentümerwechsel, zu Mängeln der Mietobjekte, sonstigen Unregelmässigkeiten und zum Verhalten der Beschwerdegegnerin betreffen allesamt nicht die Zuständigkeitsfrage. Daher ist darauf zum vornherein nicht einzugehen. Insofern machte auch die Vorinstanz – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – nichts falsch, indem sie auf solche Ausführungen im Rahmen der Begründung ihrer sachlichen Unzuständigkeit nicht eingegangen ist.

II.

Prozessuale Vorbemerkungen

1. Mit dem angefochtenen Entscheid verneinte die Vorinstanz ihre sachliche Zuständigkeit. Es handelt sich folglich um einen Endentscheid (vgl. Art. 236 Abs. 1 ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten, wie hier eine gegeben ist, ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Streitwert richtet sich nach demjenigen der Hauptsache (vgl. PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 7 m.w.H.). Der Hauptsachenstreitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren beträgt Fr. 5'000.– (vgl. act. 2 S. 2). Der angefochtene Nichteintretensentscheid ist daher nur mit Beschwerde anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

2. Das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren dient grundsätzlich der Rechtskontrolle und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen, und in diesem Sinne den Parteien noch einmal die Gelegenheit zu geben, ihren Standpunkt darzulegen, und / oder versäumte Behauptungen oder Beweisofferten nachzuholen. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren daher ausgeschlossen (vgl. sog. Novenverbot, Art. 326 ZPO). Mit dem Begriff "Behauptung" ist das Einbringen von Tatsachen in den Prozess gemeint und keine Wertung in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit der Verwirklichung dieser Tatsachen verbunden.

3. Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Geltend gemacht werden können unrichtige Rechtsanwendung sowie offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 lit. a und b ZPO). Es obliegt dem Beschwerdeführer, konkrete Beanstandungen anzubringen, sich also mit dem angefochtenen Entscheid einlässlich auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln dieser seiner Ansicht nach leidet (sog. Begründungslast). Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; siehe im Einzelnen auch BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff. und 22). An die Begründung des Rechtsmittels werden bei Laien nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Und als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH LF130019 vom 22. April 2013, E. II. mit Verweis auf OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer einer Rechtsschrift das, was sie bei loyalen Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. OGer ZH PS170262 vom 6. Dezember 2017, E. 2.2; OGer ZH RB150008 vom 17. April 2015, E. 2.2).

Wie bereits erwähnt geht aus der Beschwerdeschrift sinngemäss hervor, dass der Beschwerdeführer die Aufhebung des angefochtenen Entscheides verlangt mit der Begründung, die Vorinstanz sei sachlich zuständig, weil es sich um

eine Geschäftsmiete handle. Der Beschwerdeführer setzt sich in seiner Begründung über weite Strecken nicht mit dem angefochtenen Entscheid oder dessen Begründung auseinander oder führt nicht aus, was daran falsch sein soll oder was er aus seinen Vorbringen für seinen Standpunkt ableiten will. Auf derartige Vorbringen kann somit zum vornherein nicht eingegangen werden.

Nachfolgend ist daher einzig auf die von ihm konkret beanstandeten, für den Entscheid über die sachliche (Un-)Zuständigkeit des Mietgerichtes wesentlichen Punkte einzugehen (vgl. BGE 134 I 83 ff., E. 4.1 m.H.).

III.

Zur Beschwerde im Einzelnen

1. Gemäss Art. 4 ZPO regelt das kantonale Recht die sachliche Zuständigkeit der Gerichte. Im Kanton Zürich massgeblich ist das Gesetz über die Gerichts- und Behördenorganisation in Zürich- und Strafprozess (GOG). Das Mietgericht und das mietgerichtliche Einzelgericht entscheiden erstinstanzlich namentlich Streitigkeiten aus Miet- (Art. 253a OR) und aus Pachtverhältnissen (Art. 276 OR) über Wohn- und Geschäftsräume (vgl. § 21 Abs. 1 lit. a und § 26 GOG/ZH). Mit anderen Worten sind sie sachlich unzuständig für die Beurteilung von Klagen (Streitigkeiten) aus Mietverträgen, deren vertragsgemässer Gebrauch eines Raumes *nicht* im Wohnen oder Geschäften i.S. des OR besteht.

Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte (vgl. act. 36 S. 3 E. 2.2), ist nicht die tatsächliche Nutzung des Mietobjektes entscheidend, sondern die von den Parteien vereinbarte (vgl. OGer ZH NP170010 vom 30. Mai 2017, E. 3.4.2 f. = ZR 116 [2017] Nr. 54 S. 179 ff.).

2.1 Die Vorinstanz erwog zur Begründung ihrer sachlichen Unzuständigkeit unter ausführlicher Würdigung der Tatsachenvorbringen des Beschwerdeführers und der aus anderen Verfahren bekannten bzw. gerichtsnotorischen Tatsachen (vgl. act. 36 S. 4 ff. E. 2.3 ff.) im Wesentlichen, eine vertraglich vereinbarte Geschäftsraumnutzung, insbesondere die seitens des Beschwerdeführers geltend

gemachte Geschäfts-/Verkaufstätigkeit mit einer Modelleisenbahn, sei nicht dargelegt und die dazu offerierten Beweismittel seien nicht tauglich. Ausserdem habe der Beschwerdeführer sich widersprüchlich verhalten, weil er sich im obergerichtlichen Berufungsverfahren (vgl. act. 8/8, OGer ZH NG150009) nicht auf die Geschäftsqualität seiner Modelleisenbahn berufen habe, sondern darauf, den grossen Lagerraum für Übungsmanöver mit Lieferwagen und Anhänger für seinen Beruf als LKW-Fahrer zu benötigen (vgl. act. 36 S. 11 E. 2.6).

2.2 Der Beschwerdeführer stellt sich demgegenüber in seiner Beschwerde wiederholt auf den Standpunkt, es handle sich um eine Geschäftsraummiete. Zur Begründung behauptet er im Wesentlichen neu, G._____ habe ihm erlaubt, das Mietobjekt für eine Verkaufstätigkeit zu nutzen, was mit der Zusatzbemerkung auf dem unterzeichneten Übergabeprotokoll vom 16. Januar 2015 schriftlich hätte besiegelt werden sollen (vgl. act. 37 S. 7). Ebenfalls neu macht er geltend, eine Geschäftstätigkeit entfaltet zu haben, bei der es um die Vermarktung und den Verkauf von Modelleisenbahnloks und -waggons gegangen sei (vgl. a.a.O., S. 5 und 7), sowie dass er den Handel bereits bei der Schlichtungsbehörde angegeben habe; das Gericht habe ihn bereits in der Schlichtungsverhandlung gefragt, ob er seine Eisenbahnloks und -waggons über das Internet angeboten habe (vgl. a.a.O., S. 7 und 9). Zum Vorhalt des widersprüchlichen Verhaltens führt er aus, er habe beim Obergericht nie einen Entscheid angefochten. Er sei erstaunt, dass er das mit dem LKW-Anhänger-Manövrieren vor dem Obergericht gesagt haben solle (vgl. a.a.O., S. 5).

Mit seinen neuen Behauptungen und neu eingereichten Beilagen, mit welchen der Beschwerdeführer seine vorinstanzlichen Behauptungen untermauern oder seine neuen Behauptungen in der Beschwerdeschrift stützen will, ist er im Beschwerdeverfahren zu spät. Da in diesem Verfahren keine neuen Tatsachenbehauptungen mehr aufgestellt und keine neuen Beweismittel mehr eingereicht werden dürfen, ist der Beschwerdeführer mit seinen neuen Ausführungen zur behaupteten Geschäftstätigkeit und zu behaupteten Aussagen im Schlichtungsverfahren (die vor Vorinstanz ins Verfahren hätten eingebracht werden müssen) folglich nicht zu hören. Das von der Vorinstanz zitierte Vorbringen des Beschwerde-

führers betreffend Übungsmanöver mit Lieferwagen und Anhänger im obergerichtlichen Rechtsmittelverfahren ist aktenkundig (vgl. OGer ZH NG150009 vom 9. Juli 2015, E. III. = act. 8/8 S. 5), aber für den Entscheid über die Beschwerde ohnehin nicht relevant.

Es sind keine Tatsachen ersichtlich, die für die – von der Vorinstanz im Übrigen zutreffend begründete und zu Recht mangels Geschäftsraumqualität verneinte (vgl. § 21 Abs. 1 lit. a GOG/ZH) – Frage der sachlichen Zuständigkeit noch zu berücksichtigen wären. Auch sonst ist der Beschwerdeschrift nichts zu entnehmen, was nicht neu ist und für eine Gutheissung der Beschwerde spräche.

3. Abschliessend bleibt darauf hinzuweisen, dass in einem Prozess unter Berücksichtigung prozessualer Regeln zu klären ist, wie sich ein Sachverhalt darstellt sowie, ob und welche Tatsachenbehauptungen der Parteien verifiziert werden können. Da der Beschwerdeführer vor der Vorinstanz nicht darzutun vermochte, dass die gemieteten Räumlichkeiten Geschäftsräume sind, sowie mit seinen neuen Tatsachenbehauptungen und Beweismittel diesbezüglich aufgrund prozessualer Regeln im Beschwerdeverfahren zum vornherein ausgeschlossen ist, ist seine Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

Wie die Vorinstanz bereits zu Recht ausführte (vgl. act. 36 S. 11 E. 2.6), scheidet die sachliche Zuständigkeit des Mietgerichtes zwar aus, jedoch nicht eine allfällige Klage vor Bezirksgericht im Anschluss an eine Schlichtungsverhandlung vor dem Friedensrichteramt. Doch auch in einem solchen Klageverfahren wären die prozessualen Regeln und Prozessvoraussetzungen zu beachten. Sollte der Beschwerdeführer ein solches neues Verfahren ins Auge fassen, wäre ihm zu empfehlen, sich vorgängig wenigstens rechtskundig beraten zu lassen.

IV.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Bei diesem Verfahrensausgang wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 ZPO).

Im Beschwerdeverfahren beträgt der Streitwert Fr. 5'000.– (vgl. act. 2 S. 2). In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf Fr. 650.– festzusetzen und diese dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren sind aus dem vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen (vgl. Art. 111 ZPO).

2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt (vgl. Art. 106 ZPO) und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Umtriebe entstanden sind bzw. sie die Beschwerde nicht beantworten musste (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 650.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift inkl. Beilagenverzeichnis (act. 37), sowie an das Einzelgericht des Mietgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 5'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. P. Diggelmann

lic. iur. A. Götschi

versandt am: