

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw O. Guyer

Beschluss vom 10. September 2025

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

B._____ GmbH,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____ und / oder Rechtsanwältin M.A.
HSG in Law and Economics Y2._____,

betreffend **Forderung**

**Berufung gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Winterthur vom 27. November 2024 (MJ240015)**

Rechtsbegehren der Klägerin und Berufungsklägerin

(act. 8/1 S. 2)

- "1. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin für die Monate Oktober, November, Dezember 2023 und Januar 2024 Mietzinse im Betrag von Fr. 30'000.– zu zahlen, zuzüglich Verzugszins zu 5 % seit 20. Januar 2024.
2. Der von der Beklagten erhobene Rechtsvorschlag in der Betreuung 1 des Betreibungsamtes Oberwinterthur (Zahlungsbefehl vom 11. Januar 2024) sei im Umfang des Klagebegehrens Ziff. 1 aufzuheben.
3. Die Beklagte sei weiter zu verpflichten, der Klägerin die Kosten des Retentionsverfahrens im Betrag von Fr. 485.50 (Rechnung des Betreibungsamtes Oberwinterthur vom 1. November 2023 und vom 3. Januar 2024) zu vergüten.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beklagten."

Urteil des Mietgerichts (Einzelgericht)

(act. 3 = act. 7 = act. 8/11)

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt.
3. Die Entscheidgebühr wird der klagenden Partei auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss verrechnet. Der Restbetrag wird der klagenden Partei zurückerstattet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
- 5./6. [Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel]

Berufungsanträge

der Klägerin und Berufungsklägerin:

(act. 2 S. 2)

- "1. Die Verfügung des Bezirksgerichts Winterthur, Mietgericht vom 27. November 2024 (MJ240015-K/UV) sei aufzuheben.
2. Die Angelegenheit sei zur Durchführung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten und Berufungsbeklagten."

der Beklagten und Berufungsbeklagten:
(act. 14 S. 2)

- "1. Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen;
2. unabhängig vom Verfahrensausgang unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8,1% Mehrwertsteuer, zulasten der Berufungsklägerin."

Erwägungen:

1.

1.1. Die Klägerin und Berufungsklägerin (fortan Klägerin) ist eine Aktiengesellschaft, welche nebst der Planung und dem Bau von Liegenschaften, Dienstleistungen in den Bereichen Liegenschaftenverwaltung, -bewirtschaftung, -vermittlung, -vermietung und -handel bezweckt (act. 6/1). Die Beklagte und Berufungsbeklagte (fortan Beklagte) ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, welche Produkte aller Art, insbesondere Installationsrohre aus Kunststoff und anderen Rohstoffen, produziert und damit handelt (act. 6/2).

1.2. Mit Mietvertrag für gewerbliche Räume vermietete die Klägerin der Beklagten für die Zeit vom 1. Juli 2019 bis zum 30. Juni 2024 drei Produktionsräume, einen Büroraum sowie einen Vorraum/Gang zur Produktion/Andockstelle sowie gewisse Anlagen zur Mitbenutzung an der C.____-strasse 2 in D.____. Der (Anfangs-)Mietzins betrug monatlich gesamthaft Fr. 6'485.20 (brutto; act. 8/5/1 S. 1–6). Am 27. Juli 2023 kündigte die Klägerin den Mietvertrag mittels amtlichen Formulars auf den 30. Juni 2024 (act. 8/5/4b). Mit Schreiben vom 4. September 2023 kündigte die Beklagte den Mietvertrag per Ende Dezember 2023 wegen verschiedener Mängel am Mietobjekt (act. 8/5/6).

1.3. Mit Schreiben vom 23. Oktober 2023 teilte die Klägerin der Beklagten mit, es seien für den Zeitraum von Juli 2019 bis Oktober 2023 Mietzinse in der Höhe von total Fr. 238'609.62 offen (act. 8/5/9). Gleichentags stellte die Klägerin beim Betriebsamt Oberwinterthur (fortan Betriebsamt) ein Begehren um Aufnahme

eines Retentionsverzeichnisses für fällige Mietzinse vom 1. November 2022 bis 31. Oktober 2023, inkl. Nebenkosten, sowie für den laufenden Mietzins vom 1. November 2023 bis 30. April 2024, inkl. Nebenkosten, bzw. gesamthaft Fr. 72'796.70 (act. 8/5/10). Mit Datum vom 24. Oktober 2023 erstellte das Betreibungsamt ein Retentionsverzeichnis für Mietzinse für fälligen und laufenden Mietzins vom 1. November 2022 bis 31. März 2024 und nahm Maschinen der Beklagten im Gesamtschätzungswert von Fr. 68'000.– als retentierte Gegenstände ins Verzeichnis auf (act. 8/5/11a).

1.4. Am 3. November 2023 reichte die Klägerin beim Betreibungsamt zwei Betreibungsbegehren ein, eines für Mietzinse für den Zeitraum vom 1. Juli 2019 bis 30. Oktober 2022 im Umfang von Fr. 201'687.50 zuzüglich 5% Zins (Betreibung Nr. 3) und eines für Mietzinse für die Zeit vom 1. November 2022 bis 30. September 2023 im Betrag von insgesamt Fr. 15'514.65 (Betreibung Nr. 4, Betreibung auf Pfandverwertung gemäss Retentionsverzeichnis; act. 8/5/12 f.).

1.5. Mit Begehren vom 10. Januar 2024 setzte die Klägerin Fr. 32'732.60 zuzüglich Zins zu 5% seit selbigem Tag in Betreibung für "Rückständige Mietzinse Oktober, November, Dezember 2023 sowie Januar 2024, 4xFr. 8'183.15, Betreibung auf Pfandverwertung gemäss Retentionsverzeichnis [...]" (Betreibung Nr. 1; act. 8/5/19). Der entsprechende Zahlungsbefehl wurde der Klägerin per 11. Januar 2024 ausgestellt (act. 8/5/20).

1.6. Am 25. Januar 2024 reichte die Klägerin bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Winterthur ein Schlichtungsgesuch ein, worin sie von der Beklagten die Bezahlung von Fr. 223'094.97 und Fr. 32'732.60 verlangte.

1.7. Mit Begehren vom 4. März 2024 betrieb die Klägerin die Beklagte für die ausgebliebenen Mietzinse von Februar und März 2024, im Betrag von Fr. 16'366.30 (Betreibung Nr. 5, Betreibung auf Pfandverwertung gemäss Retentionsverzeichnis; act. 8/5/19 in Geschäfts-Nr. NG250001).

1.8. Mit Schreiben vom 12. März 2024 teilte die Klägerin der Schlichtungsbehörde der Vorinstanz mit, der Hinweis der Beklagten auf die sachliche Zuständigkeit des

Handelsgerichts erfolge wohl zu Recht. Die offenen Mietzinse Oktober 2023 bis Januar 2024 habe die Klägerin kurzfristig einklagen müssen, um die Prosequierungsfristen im Retentionsverfahren einzuhalten. Sie reduziere das Begehren auf Fr. 30'000.– unter Vorbehalt des Nachklagerechts (act. 8/7).

1.9. Mit Eingabe vom 21. März 2024 reichte die Klägerin ein weiteres Schlichtungsbegehren ein, wonach die Beklagte zu verpflichten sei, ihr Fr. 16'366.30 zuzüglich Verzugszins zu 5% ab 4. März 2024 zu bezahlen (act. 8/6 in NG250001).

1.10. Die Schlichtungsbehörde erteilte am 16. Juli 2024 zuhanden der Klägerin die beiden Klagebewilligungen (act. 8/4 und NG250001 act. 8/4).

1.11. Mit Eingaben vom 16. September 2024 erhob die Klägerin bei der Vorinstanz zwei separate Forderungsklagen, die vorliegende sowie eine über Fr. 16'366.30 zuzüglich Zins (act. 8/1; act. 8/1 NG250002). Die Vorinstanz eröffnete in der Folge die beiden Verfahren mit den Geschäftsnummern MJ250014 und MJ240015. Mit Präsidialverfügungen vom 10. Oktober 2024 setze die Vorinstanz der Klägerin Frist zur Leistung je eines Kostenvorschusses sowie zur schriftlichen Stellungnahme über die Zulässigkeit der eingereichten Teilklagen an (act 8/7 in NG250001 und act. 8/8). Nachdem die Klägerin keine Stellungnahme eingereicht hatte, trat die Vorinstanz mit Verfügungen vom 27. November 2024 ohne weitere Verfahrensschritte auf die Klagen nicht ein (act. 8/10 NG250001 und act. 8/11).

1.12. Gegen die Nichteintretensentscheide erhob die Klägerin je mit Eingabe vom 8. Januar 2025 (Datum Poststempel) Berufung bei der Kammer (act. 2). Es wurden bei der Kammer zwei separate Berufungsverfahren angelegt (NG250001 und NG250002). Die Berufung gegen die Verfügung der Vorinstanz im Verfahren MJ240014 wird im parallelen Berufungsverfahren NG250001 behandelt.

Mit Verfügung vom 20. Januar 2025 auferlegte die Kammer der Klägerin einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'950.– (act. 9) und es wurde eine Berufungsantwort eingeholt (act. 12 und 14). Die Klägerin verzichtete mit Schreiben

vom 2. Juni 2025 auf eine Stellungnahme zur Berufungsantwort (act. 19). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Der angefochtene Entscheid ist mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 lit. a ZPO), der erforderliche Streitwert von mindestens Fr. 10'000.– ist erfüllt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Berufung wurde schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet rechtzeitig eingereicht (act. 2, zur Rechtzeitigkeit act. 8/12). Die Klägerin ist durch das angefochtene Urteil beschwert und somit zur Berufung legitimiert. Auf die Berufung ist im Grundsatz einzutreten.

2.2. Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Sachverhaltsfeststellung gerügt werden (Art. 310 ZPO). Zur unrichtigen Rechtsanwendung gehört auch die falsche Ermessensausübung. Die Berufungsinstanz verfügt über eine vollständige Überprüfungsbefugnis der Streitsache (BGer 5A_184/2013 vom 26. April 2013 E. 3.1). In der schriftlichen Berufungsbegründung (Art. 311 Abs. 1 ZPO) ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Fehler leidet (BGE 142 I 93 E. 8.2; BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Die Berufungsinstanz hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift in rechtsgenügender Weise erhoben werden. Aufgrund der umfassenden Überprüfungsbefugnis ist die Berufungsinstanz allerdings nicht an die mit den Rügen vorgebrachte Argumentation oder an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden (ZK ZPO-REETZ, 4. Aufl. 2025, Art. 310 N 6). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3. Die Vorinstanz begründete ihren Nichteintretensentscheid zusammengefasst damit, die beiden Klagen seien am selben Tag beim Gericht eingegangen und betreffen sowohl dieselben Parteien als auch denselben Lebenssachverhalt. Die Klageschriften seien inhaltlich praktisch identisch formuliert, wobei im Titel auf meh-

rere "Forderungen aus Mietvertrag" Bezug genommen werde. Hinzu komme, dass sich die klagende Partei die Geltendmachung weiterer Forderungen vorbehalten habe und dass sie im Schlichtungsverfahren ursprünglich u.a. eine Forderung von Fr. 223'094.97 geltend gemacht habe. Dieses Begehren habe sie aufgrund des Hinweises der Beklagten auf die sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts unter dem Vorbehalt der Wiedereinbringung zurückgezogen bzw. angepasst. Diese Umstände zeigten, dass das klägerische Vorbringen einzig darauf abgezielt habe, die zwingende Zuständigkeit des Handelsgerichts zu umgehen und von den Vorteilen des vereinfachten Verfahrens zu profitieren. Selbst eine Prosequierung des Retentionsverzeichnisses hätte im Übrigen dort erfolgen können. Ein solches Vorgehen sei gemäss bundesgerichtlicher Praxis rechtsmissbräuchlich und daher nicht zu schützen (act. 3 S. 4 f.).

4. Die Klägerin macht mit ihrer Berufung geltend, die Vorinstanz habe das Rechtsmissbrauchsverbot und das Gebot von Treu und Glauben unrichtig angewendet (act. 2 S. 3 f.). Sie stellt sich auf den Standpunkt, beide eingeklagten Forderungen seien retentionsgesichert. Um diese Retentionssicherheit zu wahren, habe sie innert 10 Tagen nach Fälligkeit der Mietzinsforderungen Betreuung auf Pfandverwertung einleiten und – da die Beklagte Rechtsvorschlag erhoben habe – innert einer weiteren Frist von 10 Tagen Klage einreichen müssen (act. 2 S. 10). Das Schlichtungsbegehren vom 25. Januar 2024 – mit welcher sie die nicht retentionsgesicherten Fr. 223'024.97 sowie die gesicherten Fr. 32'732.60 geltend gemacht habe – sei kurzfristig innert 10 Tagen erfolgt, nachdem die Beklagte am 12. Januar 2024 Rechtsvorschlag erhoben habe (act. 2 S. 11). Sie (die Klägerin) habe sich gezwungen gesehen, ihr Begehren auf die retentionsgesicherten Forderungen zu beschränken und diese auf Fr. 30'000.– zu reduzieren, ansonsten sie die Retentionssicherheit verloren hätte. Die Wahrung der Retentionssicherheit sei auch deshalb von Bedeutung, weil die Beklagte wiederholt erklärt habe, die Forderung über Fr. 200'000.– aus dem Mietvertrag nicht begleichen zu können (act. 2 S. 11). Die Mietzinse für die Monate Februar und März 2024 seien am 1. März 2024 fällig geworden. Um die Retentionssicherheit zu wahren, habe die Klägerin wiederum innert 10 Tage nach Erhebung des Rechtsvorschlags das zweite Schlichtungsgesuch einreichen müssen. Von einer rechtsmissbräuchlichen

Aufteilung der retentionsgesicherten Forderung könne keine Rede sein (act. 2 S. 11 f.). Die Klägerin wirft weiter ein, die Vorinstanz hätte die beiden Klagen vereinigen und dann mangels sachlicher Zuständigkeit nicht darauf eintreten oder die Klagen im ordentlichen Verfahren behandeln können. Allerdings hätte sie bei Nichteintreten ihre Retentionssicherheit verloren. Mit der Einreichung getrennter Klagen habe sie legitime Interessen verfolgt (act. 2 S. 13 und 15). Zudem sei nicht nachvollziehbar, welche Vorteile das vereinfachte Verfahren für die Klägerin bringe. Es sei im Übrigen gemäss Lehre und Rechtsprechung legitim, von der Möglichkeit von Teilklagen Gebrauch zu machen, um von den Vorteilen einer bestimmten sachlichen Zuständigkeit oder Verfahrensart zu profitieren (act. 2 S. 14). Schliesslich würden die beiden Forderungen der Klägerin nach revidierter ZPO in die sachliche Zuständigkeit des Mietgerichts fallen. Der Vorwurf der Vorinstanz, die Klägerin habe mit ihren Teilklagen die zwingende sachliche Zuständigkeit des Handelsgerichts umgehen wollen, sei damit obsolet geworden (act. 2 S. 15). Ein ablehnender Entscheid hätte einzig zur Folge, dass sie mit ihren Begehren erneut an die Schlichtungsbehörde gelangen müsse, um die Klage beim Mietgericht einzureichen, wobei sie die Retentionssicherheit für die Mietzinsforderung der Monate Oktober 2023 bis März 2024 verlieren würde. Dies könne nicht Sinn und Zweck der Rechtsprechung bezüglich der Zulässigkeit von Teilklagen sein (act. 2 S. 15).

5. Die Beklagte stellt sich in ihrer Berufungsantwort auf den Standpunkt, die Klägerin habe bereits im Oktober 2023 das Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses gestellt und im November 2023 auf dem Betreuungsweg Forderungen im Gesamtbetrag von über Fr. 200'000.– geltend gemacht. Damit habe sie schon Monate bevor sie unter den 10-tägigen Fristendruck gekommen sei, gewusst und auch signalisiert, dass sie letztlich eine Forderung haben wolle, welche aufgrund des Streitwerts klar in die Zuständigkeit des Handelsgerichts falle (act. 14 S. 4). Die Reduktion auf Fr. 30'000.– im Schlichtungsverfahren sei nicht aus schutzwürdigen Gründen erfolgt und insbesondere nicht, weil man sich plötzlich massvoller habe zeigen oder das eigene Kostenrisiko habe reduzieren wollen, sondern einzig und allein darum, den falsch eingeschlagenen Prozessweg in diesem Zeitpunkt noch zu retten. Es sei rechtsmissbräuchlich, das Institut der Teil-

klage für einen solchen Zweck zu missbrauchen (act. 14 S. 5). Im Weiteren sei vorliegend der Streitwert nach Klageerhebung ohnehin über Fr. 30'000.– gelegen, da die Klägerin zusätzlich zu ihrer Forderung von Fr. 30'000.– noch die Kosten des Retentionsverfahrens im Betrag von Fr. 485.50 geltend gemacht habe. Bei diesen Kosten aus einem anderen Verfahren handle es sich um ein selbständiges Forderungsbegehren, welches bei der Streitwertberechnung mitzuberechnen sei (act. 14 S. 5). Auch habe sich die Klägerin im Verlauf des Verfahrens mehrfach widersprüchlich verhalten: Trotz bereits gerügter fehlender Zuständigkeit habe sie entschieden, eine weitere Teilklage einzureichen. Mit dem Vorbehalt der Nachklage habe sie wiederum signalisiert, dass es ihr um viel mehr gehe. Es sei eine Schutzbehauptung, wenn die Klägerin vorbringe, sie habe die Teilklagen einleiten müssen, um die Prosequierungsfristen einzuhalten, hätte sie bei einem Nichteintretensentscheid gemäss Art. 63 ZPO die Prosequierungsfrist doch wahren können. Schliesslich habe es die Klägerin unterlassen, ein Begehren auf Feststellung des Retentionsrechts aufzunehmen, was zeige, dass es ihr nicht um das von ihr behauptete Rechtsschutzinteresse gehe (act. 14 S. 7 ff.). Das Vorgehen der Klägerin widerspreche der durch das vereinfachte Verfahren angestrebten Entlastung des Gerichts, habe dieses so über zwei Teilklagen mit komplexen Fragen zu urteilen (act. 14 S. 10). Zudem werde die Beklagte gezwungen, sich mit mehreren Teilklagen auseinanderzusetzen, was gegen Treu und Glauben verstosse (act. 14 S. 11). Schliesslich könne ein krasses Missverhältnis zwischen Teilklage und klägerischen Parteiinteressen einen Rechtsmissbrauch begründen (act. 14 S. 11).

6.

6.1. Die Klägerin hat das eingangs erwähnte Rechtsbegehren Ziff. 3 erst in der am 16. September 2024 eingereichten Klage erhoben. In der Klagebewilligung war dies noch nicht enthalten (vgl. act. 8/4). Damit verlangt sie vor Vorinstanz von der Beklagten zusätzlich die Rückerstattung der Kosten für das Retentionsverfahren im Betrag von Fr. 485.50 (vgl. act. 8/1 S. 2 und S. 16). Diese Kosten gehören allerdings nicht zu den Verfahrenskosten, wie sie wohl anzunehmen scheint. Vielmehr handelt es sich – wie von der Beklagten korrekt vorgebracht (act. 14 S. 5) –

um Kosten aus einem anderen Verfahren und damit um ein weiteres selbständiges Forderungsbegehren mit eigenem Streitwert (vgl. Art. 93 Abs. 1 ZPO, BSK ZPO-HOFMANN/BAECKERT, 4. Aufl. 2024, Art. 91 N 24 f.). Die Frage ist deshalb entscheidend, weil mit den zusätzlich verlangten Fr. 485.50 der Streitwert über Fr. 30'000.– liegt und bei einem Streitwert von mehr als Fr. 30'000.– nach Art. 6 aZPO i.V.m. Art. 407f ZPO (e contrario) das Handelsgericht für die Forderung zuständig ist.

6.2. Massgeblicher Zeitpunkt zur Bestimmung des Streitwerts und damit auch der Verfahrensart ist der Zeitpunkt der Klageeinreichung beim Gericht, auch wenn der Streitgegenstand sowohl bereits im Schlichtungsgesuch als auch in der Klagebewilligung zu bezeichnen ist und damit grundsätzlich fixiert wird (BGE 141 III 137 E. 2.2 sowie STAEHELIN in Staehelin/Grolimund [Hrsg.], Zivilprozessrecht, 4. Aufl., S. 251 und Art. 202 Abs. 2 ZPO und Art. 209 Abs. 2 lit. b ZPO).

6.3. Das Bundesgericht hat im Urteil BGer 4A_222/2017 vom 8. Mai 2018 erwo-gen, in einer solchen Konstellation komme eine analoge Anwendung von Art. 227 ZPO in Betracht und dessen Voraussetzungen – und damit auch diejenige der gleichen Verfahrensart – seien nur zu berücksichtigen, sofern sie in diesem Pro-zessstadium von Bedeutung seien, was bei der Klageerhebung bei Gericht noch nicht der Fall sei, da die Verfahrensart erst mit Einreichung der Klage beim Ge-richt bestimmt wird. Mit Art. 227 ZPO habe der Gesetzgeber verhindern wollen, dass das Verfahren durch eine Klageänderung verzögert oder die Verteidigung der Rechte des Beklagten erschwert werde. Sofern dies nicht zu befürchten sei, sei von dieser Voraussetzung abzusehen (vgl. dazu BGer 4A_222/2017 vom 8. Mai 2018 E. 4.1.1. und 4.1.2. je m.w.H.; vgl. dazu auch DIKE Komm. ZPO-PA-HUD, Art. 227 N 17; BK ZPO I-STERCHI, Vorbemerkungen zu Art. 91–94, N 3; a.M. z.B. BSK ZPO-INFANGER, Art. 209 N 8 [zur Klageänderung während des Schlich-tungsverfahrens]). Da es vorliegend weder zu einer Verfahrensverzögerung noch einer erschwerten Verteidigung für die Beklagte kommt und der fragliche An-spruch in einem klaren sachlichen Zusammenhang mit dem ursprünglichen For-derungsbegehren steht, hätte die Sache im Sinne von Art. 227 Abs. 2 ZPO mittels entsprechender prozessleitender Verfügung an das Handelsgericht überwiesen

werden müssen (vgl. dazu BSK ZPO-WILLISEGGER, Art. 227 N 45). Zur Vermeidung eines formalistischen Leerlaufs, wird die Sache direkt von der Kammer an das Handelsgericht übermittelt. Eine allfällige Rücküberweisung vom Handelsgericht hätte an die Vorinstanz zu erfolgen. Der vorliegende Entscheid ersetzt eine entsprechende prozessleitende Verfügung der Vorinstanz. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die neue Regelung in Art. 6 Abs. 2 lit. d ZPO, wonach Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen unabhängig einer Streitwertgrenze in die Zuständigkeit des Mietgerichts fallen, gemäss Art. 407f ZPO auf Verfahren, die vor dem 1. Januar 2025 hängig waren, keine Anwendung findet.

7. Lediglich der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Berufung im Übrigen gutzuheissen gewesen wäre. Hierzu kann auf das mit heutigem Datum ergangene Urteil im Parallelverfahren (NG250001-O/U) verwiesen werden, worin entschieden wurde, dass das Erheben der beiden Teilklagen in der vorliegenden Konstellation nicht rechtmisbräuchlich war.

8.

8.1. Mit Aufhebung des Nichteintretensentscheids der Vorinstanz und der Rückweisung der Sache zur Überweisung des Verfahrens bzw. Direktüberweisung an das Handelsgericht fällt die Regelung der erstinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen ersatzlos dahin.

8.2.

8.2.1. Bei diesem Ausgang des Berufungsverfahrens rechtfertigt es sich, lediglich die Höhe der Entscheidgebühr sowie der Parteientschädigung für das Rechtsmittelverfahren festzusetzen und die Verteilung der zweitinstanzlichen Gerichtskosten dem neuen Entscheid der Vorinstanz zu überlassen, d.h. diese (grundsätzlich) vom definitiven Ausgang des Verfahrens abhängig zu machen (Art. 104 Abs. 4 ZPO).

8.2.2. Die Bemessung der Entscheidgebühr richtet sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG, LS 211.11). Die

Grundgebühr bei einem Streitwert von Fr. 30'489.– beträgt Fr. 3'988.– (§ 4 Abs. 1 GebV OG; vgl. act. 9). Sie ist in Anwendung von § 4 Abs. 3, 10 Abs. 1, 12 Abs. 1 und 2 GebV OG um rund die Hälfte zu reduzieren und auf Fr. 2'000.– festzusetzen.

8.2.3. Die Parteientschädigung für das Berufungsverfahren ist nach § 4 Abs. 1 und 3, § 11 und 13 Abs. 1 und 4 AnwGebV auf Fr. 1'800.– (zuzüglich Mehrwertsteuer von 8.1%) festzulegen.

Es wird beschlossen:

1. In Gutheissung der Berufung wird die Verfügung des Mietgerichts des Bezirksgerichts Winterthur vom 27. November 2024 aufgehoben.
Die Sache wird im Sinne der Erwägungen an das Handelsgericht überwiesen.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden auf Fr. 2'000.– festgesetzt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden aus dem von der Berufungsklägerin geleisteten Vorschuss bezogen. Im Mehrumfang wird der Vorschuss der Berufungsklägerin – unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruches – zurückerstattet.
3. Die Parteientschädigung für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 1'800.– (zuzüglich Mehrwertsteuer von 8.1%) festgesetzt.
4. Die Auflage der Entscheidgebühr gemäss Dispositiv-Ziff. 2 und die Verpflichtung zur Leistung der Parteientschädigung gemäss Dispositiv-Ziff. 3 wird dem Entscheid der Vorinstanz vorbehalten.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 19, die Obergerichtskasse, an das Mietgericht des Bezirksgerichts Winterthur und – unter Beilage der Akten – an das Handelsgericht des Kantons Zürich, je gegen Empfangsschein.

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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 30'485.50.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw O. Guyer

versandt am: