

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG250020-O/U

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

Urteil vom 13. Mai 2025

in Sachen

A._____,

Kläger und Berufungskläger

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

Stiftung B._____,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch C._____ AG

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Anfechtung Kündigung**

**Berufung gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Winterthur vom 15. Oktober 2025 (MJ250012)**

Rechtsbegehren:

(act. 5/1 S.2)

- "1. Die angefochtene Kündigung vom 16. Dezember 2024 per 30. Juni 2025 sei für ungültig zu erklären, soweit sie wirksam ist.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. 8.1% MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

Verfügung des Mietgerichtes:

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
 2. Die Entscheidgebühr wird auf CHF 1'000.– festgesetzt.
 3. Die Entscheidgebühr wird der klagenden Partei auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Vorschuss verrechnet.
 4. Die klagende Partei wird verpflichtet, der beklagten Partei eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 1'440.– (inkl. MWST) zu bezahlen.
- 5.-7. [Mitteilungen / Rechtsmittel]

Berufungsanträge:

des Klägers und Berufungsklägers (act. 2 S. 2):

- "1. In Gutheissung der Berufung sei die angefochtene Verfügung der Vorinstanz vom 15. Oktober 2025 aufzuheben.
2. Die Vorinstanz sei anzuweisen, auf die Klage des Klägers vom 25. Juni 2025 einzutreten und diese materiell zu beurteilen.
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzügl. 8.1% MwSt.) zu Lasten der Beklagten."

der Beklagten und Berufungsbeklagten (act. 11 S. 2):

- "1. Die Berufung sei vollumfänglich abzuweisen.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. 8.1 % MWST auf der Prozessentschädigung, zu Lasten des Klägers und Berufungsklägers."

Erwägungen:

1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1. Mit Mietvertrag vom 4. April 1999 (act. 5/4/1) mietete der Kläger und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) von D._____, Verwaltungen, E._____, einen als Lager- und Hobbyraum bezeichneten Raum an der F._____-Strasse ..., E._____. Heutige Eigentümerin dieser Liegenschaft ist die Beklagte und Berufungsbeklagte (vgl. act. 5/15 Rz. 3; nachfolgend Berufungsbeklagte). Die Berufungsbeklagte kündigte das Mietverhältnis am 16. Dezember 2024 ordentlich per 30. Juni 2025 (act. 5/4/2). Diese Kündigung wurde vom Berufungskläger mit Schlichtungsgesuch vom 7. Januar 2025 bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Winterthur angefochten. Nachdem anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. Mai 2025 keine Einigung hatte erzielt werden können, erteilte die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Winterthur dem Berufungskläger die Klagebewilligung (zum Ganzen act. 5/3).

1.2. Am 25. Juni 2025 reichte der Berufungskläger beim Mietgericht des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) eine unbegründete Klage mit den oben wiedergegebenen Rechtsbegehren ein (act. 5/1). Mit Verfügung vom 1. Juli 2025 wurde dem Berufungskläger Frist angesetzt, um sich zur sachlichen Zuständigkeit der Vorinstanz zu äussern (act. 5/5). Mit Eingabe vom 28. Juli 2025 äusserte sich der Berufungskläger dazu (act. 5/12). Die Berufungsbeklagte erstattete am 7. August 2025 eine freiwillige Stellungnahme zur Thematik der sachlichen Zuständigkeit (act. 5/15), woraufhin der Berufungskläger am 1. September 2025 eine weitere Eingabe an die Vorinstanz richtete (act. 5/24). Mit Verfügung vom 15. Oktober 2025 verneinte die Vorinstanz ihre sachliche Zuständigkeit und trat auf die Klage nicht ein (act. 5/25 = act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar], fortan zitiert als act. 4).

1.3. Mit Eingabe vom 21. November 2025 erhob der Berufungskläger fristgerecht (vgl. act. 5/26) Berufung gegen die erstinstanzliche Verfügung mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen (act. 2 S. 2). Mit Verfügung vom 27. November 2025 wurde dem Berufungskläger Frist angesetzt, um einen Kostenvorschuss von

Fr. 1'000.– zu leisten (act. 6). Dieser Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 8). Mit Verfügung vom 25. März 2026 wurde der Berufungsbeklagten Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt (act. 9). Diese ging mit Eingabe vom 20. April 2026 fristgerecht ein (act. 11). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1-26). Die Sache erweist sich als spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.- beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Diese Streitwertgrenze ist mit Blick auf den von der Vorinstanz bezifferten Streitwert von Fr. 11'760.– erreicht (vgl. act. 4 E. 1). Das Rechtsmittel der Berufung ist somit gegeben.

2.2. Die Berufungsinstanz verfügt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition; mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die berufungsführende Partei trifft dabei eine Begründungspflicht bzw. -obliegenheit (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Sie hat sich sachbezogen mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinanderzusetzen und unter Bezugnahme auf die erstinstanzlichen Erwägungen im Einzelnen darzulegen, warum dieser in den angefochtenen Punkten fehlerhaft sein soll. Es genügt nicht, bloss allgemeine Kritik zu üben oder die Vorbringen vor Vorinstanz einfach zu wiederholen (BGE 138 III 374, E. 4.3.1; BGer 4A_291/2019 vom 20. August 2019, E. 3.2; BGer 4A_174/2017 vom 1. September 2017, E. 4.4.2.4; BGer 4A_290/2014 vom 1. September 2014, E. 3.1 f.; BGer 4A_651/2012 vom 7. Februar 2013, E. 4.2). Was nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen entsprechenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden; sie hat sich auf die Beurteilung der rechtsgenügend vorgebrachten Beanstandungen zu beschränken (BGE 147 III 176, E. 4.2.1; BGE 144 III 394, E. 4.3.2.1; BGE 142 III 413, E. 2.2.4;). Innerhalb des so definierten Prüfprogramms ist die Berufungsinstanz weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden. Sie wen-

det das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO), weshalb sie die Berufung auch mit einer anderen Argumentation gutheissen oder diese mit einer von der Argumentation der Vorinstanz abweichenden Begründung abweisen kann (BGer 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1).

2.3. Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren grundsätzlich nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Da die Prüfung der Prozessvoraussetzungen – wozu auch die sachliche Zuständigkeit gehört – indessen von Amtes wegen erfolgt (vgl. Art. 60 ZPO), unterliegen Vorbringen dazu insoweit nicht der Novenschränke nach Art. 317 ZPO, als dass sie der Widerlegung (nicht aber deren Begründung) der Prozessvoraussetzungen dienen (asymmetrischer Untersuchungsgrundsatz, vgl. OGer NG170023 vom 5. Juni 2018, E. IV.3. und einschränkend dazu BGE 151 III 497, E. 3.1.2).

3. Sachliche Zuständigkeit Vorinstanz

3.1. Das Gericht tritt gestützt auf Art. 59 Abs. 1 ZPO auf eine Klage nur ein, wenn die Prozessvoraussetzungen gemäss Art. 59 Abs. 2 ZPO erfüllt sind, wozu unter anderem die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts gehört. Die Prüfung erfolgt von Amtes wegen (vgl. Art. 60 ZPO). Der Kanton Zürich hat für jeden Bezirk ein Mietgericht vorgesehen (vgl. § 3 Abs. 2 GOG/ZH; Art. 4 Abs. 1 ZPO), welches über Streitigkeiten zu befinden hat, wenn es sich um eine solche aus einem Miet- oder Pachtverhältnis über Wohn- oder Geschäftsräume handelt (§ 21 GOG/ZH). Der Begriff der Wohn- und Geschäftsräume deckt sich mit demjenigen des materiellen Bundesrechts gemäss Art. 253a OR (OGer ZH NG170002 vom 15. März 2017, III/1.1).

Ist wie vorliegend die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts strittig, ist von der Theorie der doppelrelevanten Tatsachen auszugehen, worauf die Vorinstanz zu Recht hinwies. Von sog. doppelrelevanten Tatsachen wird gesprochen, wenn die für die Zuständigkeit des Gerichts massgebenden Tatsachen auch für die Begründetheit der Klage massgebend sind. Doppelrelevante Tatsachen müssen im

Rahmen der Zuständigkeitsprüfung nicht bewiesen werden, vielmehr wird auf Grundlage der Behauptungen und Anträge des Klägers darüber entschieden. Bestreitungen des Beklagten ist dabei grundsätzlich keine Rechnung zu tragen und es erfolgt keine Beweisabnahme (vgl. OGer ZH NG200015 vom 26. November 2020, E. 2.3.2. mit Hinweis auf BGE 141 III 294, E. 5.1. f und E. 6.1.). Das Gericht muss dabei prüfen, ob die vom Kläger behaupteten Tatsachen (welche als wahr unterstellt werden) schlüssig sind, d.h. ob aus ihnen rechtlich auf den vom Kläger geltend gemachten Gerichtsstand geschlossen werden kann. Die Theorie der doppelrelevanten Tatsachen wird ausnahmsweise nicht angewendet, wenn sich der Kläger rechtsmissbräuchlich verhält, z.B. weil er die Klage in einer Art und Weise einreicht, mit der deren wirkliche Natur verschleiert wird oder weil die klägerischen Behauptungen auf Anhieb fadenscheinig, inkohärent oder offensichtlich falsch erscheinen und unmittelbar und eindeutig widerlegt werden können (BGE 147 III 159 E. 2.2.1 f.; BGE 137 III 32 E. 2.3).

3.2. Der Berufungskläger machte vor Vorinstanz geltend, die Mietsache sei im Mietvertrag vom 4. April 1999 zwar als Lager-/Hobbyraum bezeichnet. Sie werde jedoch seit Mietbeginn am 1. Mai 1999 mit Wissen und ausdrücklichem Einverständnis des damaligen Vermieters für unkommerzielle kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen, Vorträge, Filmscreenings, als Übungsraum für Bands und dergleichen benutzt. Der Kulturbetrieb werde von einem Verein getragen. Das Lokal sei ein Veranstaltungsort und sozialer Treffpunkt der ... E._____ Kulturszene. Die Veranstaltungen würden öffentlich beworben und seien öffentlich zugänglich (act. 5/12 Ziff. 1).

3.3. Die Vorinstanz verneinte ihre sachliche Zuständigkeit und trat nicht auf die Klage des Berufungsklägers ein. Sie erwog dazu zusammengefasst, die Behauptungen des Berufungsklägers liessen in rechtlicher Hinsicht den Schluss auf eine Geschäftsraummieta nicht zu (act. 4 E. 12). Verfolge ein Mieter einen ideellen Zweck, könne beim benutzten Raum nur dann ein Geschäftsraum vorliegen, wenn er zur Zweckverfolgung einen nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Betrieb unterhalte. Klubhäuser, Versammlungslokale und Hobbyräume stellten dagegen keine Geschäftsräume dar (act. 4 E. 8). Im Mietvertrag werde das Mie-

tobjekt als "Lager-, Hobbyraum mit 24m²" bezeichnet. Der Berufungskläger mache geltend, das Mietobjekt werde seit Mietbeginn im Jahr 1999 mit Zustimmung des damaligen Eigentümers und Vermieters für unkommerzielle Veranstaltungen als Kulturlokal genutzt, wobei der Kulturbetrieb von einem Verein getragen werde. Dass in diesem Zusammenhang ein nach kaufmännischen Grundsätzen geführter Betrieb unterhalten würde, werde allerdings nicht vorgebracht. Da der Berufungskläger auch nicht geltend mache, dass Mietobjekt diene ihm selbst für den Betrieb eines Gewerbes oder der Ausübung einer beruflichen Tätigkeit, liessen seine Vorbringen in rechtlicher Hinsicht den Schluss auf das Vorliegen einer Geschäftsraummieta nicht zu (act. 4 E. 9). Der Betrieb eines öffentlichen Kulturlokals mit Konzerten, Lesungen, Vorträgen und Filmscreenings sei in einem Raum mit einer Fläche von 24m² auch nur schwer vorstellbar, weshalb die Vorbringen des Berufungsklägers auch diesbezüglich nicht schlüssig seien (act. 4 E. 10).

3.4. Der Berufungskläger wendet dagegen in seiner Berufung ein, für die Annahme eines Geschäftsraumes im mietrechtlichen Sinne müsse die Geschäftstätigkeit nicht gewinnbringend sein. Der Betrieb eines Kulturlokales sei zweifelsohne erwerbs- bzw. gewinnorientiert i.w.S. Beispielsweise generiere die Veranstaltung eines Konzerts Kosten. Selbst wenn die Musikerinnen und Musiker keine Gage verlangen würden, so würden deren Spesen mit Einnahmen gedeckt, die von den Besucherinnen und Besuchern des Konzerts für den Eintritt und den Konsum an der Bar entrichtet würden (act. 2 Rz. 7.3.1.). Sodann habe er vor Vorinstanz behauptet, die Mietsache sei mit Wissen und ausdrücklichem Einverständnis des damaligen Mieters zur Nutzung als Kulturlokal vermietet worden, was impliziere, dass die Mietsache dem Berufungskläger als Mieter auch zu diesem Zweck überlassen worden sei (act. 2 Rz. 7.3.2.). Weiter handle es sich bei der Frage, ob im gemieteten Raum kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen, Vorträge und Filmscreenings durchgeführt werden könnten, um eine Tatfrage, die im Rahmen der materiellen Beurteilung zu klären sei (act. 2 Rz. 8).

3.5. Die Berufungsbeklagte vertritt wie die Vorinstanz die Ansicht, es könne bereits gestützt auf die Ausführungen des Berufungsklägers keine Geschäftsmieta angenommen werden. Der Berufungskläger halte selbst ausdrücklich fest, die

Nutzung sei unkommerziell. Selbst wenn seine Behauptungen wahr wären (was sie ausdrücklich bestreite, vgl. act. 11 Rz. 31), fehle es damit an einem zentralen und zwingenden Merkmal einer Geschäftstätigkeit, nämlich der Erwerbs- bzw. Gewinnorientierung. Daran vermöge auch die Duldung des Betriebs des Kulturlokals durch die Behörden nichts zu ändern (act. 11 Rz. 21). Aufgrund der ideellen Tätigkeit des Berufungsklägers sei für die Annahme eines Geschäftsraums zudem erforderlich, dass zumindest Anhaltspunkte für einen nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Betrieb bestünden. Daran fehle es vollständig (act. 11 Rz. 40 f.).

Sodann bestreite sie (die Berufungsbeklagte), dass die vom Berufungskläger vorgetragene Nutzung des Raums als Veranstaltungsort der Vereinbarung der Parteien entspräche. Die Behauptung sei unsubstantiiert und unbelegt. Da keine amtliche Bewilligung vorliege, liege sicherlich kein rechtmässiger Betrieb vor (act. 11 Rz. 31 ff.). Die Berufungsbeklagte habe die Vorbringen des Berufungsklägers nicht nur bestritten, sondern auch schlüssig entkräftet, womit die Tatsachenbehauptungen des Berufungsklägers sodann unmittelbar und eindeutig widerlegt worden seien, weshalb die Vorinstanz ebenfalls zurecht nicht auf die Klage eingetreten sei (act. 11 Rz. 22).

3.6. Strittig ist vorliegend in rechtlicher Hinsicht, ob von einer Geschäftsmiete auszugehen ist bzw. ob es für die Annahme einer Geschäftsmiete einer Erwerbs- bzw. Gewinnorientierung der Nutzung der Räumlichkeiten sowie im Falle ideeller Zweckverfolgung der Führung eines nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Betriebes bedarf. Es ist daher der Begriff des Geschäftsraumes nach Art. 253a bzw. Art. 266d OR auszulegen, wobei dabei in erster Linie vom Wortlaut auszugehen ist (BGE 145 III 324 E. 6.6 mit weiteren Hinweisen).

3.6.1. Geschäftsräume sind in erster Linie Räume, die vereinbarungsgemäss einer wirtschaftlichen Tätigkeit dienen, wie Büros, Verkaufsräume, Werkstätten, Magazine und Lagerräume (BSK OR-WEBER, 8. A. 2026, Art. 253a/253b N 11). Ob und wann darüber hinaus auch Lokale als Geschäftsräume zu qualifizieren sind, in welchen eine religiöse, politische, wissenschaftliche, künstlerische, sportliche oder andere Vereinigung ihre Aktivitäten ausübt, ist strittig: WEBER vertritt etwa die

Ansicht, auch solche Lokale seien als Geschäftsraum aufzufassen, wenn dabei ein genügend enger Zusammenhang zwischen Gebrauch und dem von der Vereinigung verfolgten Zweck bestehe. Vereinslokale seien daher Geschäftsräume im Sinne des Gesetzes (BSK OR-WEBER, a.a.O., Art. 253a/253b N 12). Auch LACHAT/BOHNET und BLUMER bejahen das Vorliegen einer Geschäftsmiete für Räumlichkeiten, die für ideelle Zwecke gemietet werden, ohne dass dies an weitere Bedingungen geknüpft würde (CR CO-LACHAT/BOHNET, 3. A. 2021, Art. 253a N 3; KUKO OR-BLUMER, 2. A. 2026, Art. 253a/253b N 6; ebenso wohl Mietrecht für die Praxis/PÜNTENER, 10. A. 2022, Ziff. 4.4.5.2.). Gemäss GIGER seien vom Geltungsbereich der Geschäftsräume zumindest Lokalitäten auszuschliessen, die von Gruppierungen vornehmlich zur Freizeitgestaltung benützt würden (BK OR-GIGER, 2023, Art. 253 N 153). HIGI/BÜHLMANN vertreten eine restriktivere Auffassung: Verfolge ein Mieter einen ideellen Zweck, so liege bei den von ihm benutzten Räumlichkeiten nur dann ein Geschäftsraum vor, wenn er zur Zweckverfolgung einen nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Betrieb unterhalte. Klubhäuser, die dem geselligen Zusammensein der Mitglieder dienen, und Versammlungslokale seien daher keine Geschäftsräume (OR-HIGI/BÜHLMANN, 5. A. 2019, Art. 253b N 29 ff.; gl. Ansicht: CHK OR-HULLIGER, 4. A. 2023, Art. 253 N 2; SVIT Komm-BÄTTIG, 5. A. 2025, Art. 253a N 12). Dieser restriktiven Ansicht schloss sich auch die Vorinstanz an (act. 4 E. 8). Einigkeit besteht jedenfalls darin, dass Räume, die lediglich zur Ausübung eines Hobbys benutzt werden, keine Geschäftsräume darstellen (vgl. BSK OR-WEBER, a.a.O., Art. 253a/253b N 13; CHK OR-HULLIGER, a.a.O., Art. 253 N 2; ZK OR-HIGI/BÜHLMANN, a.a.O., Art. 253b N 29 ff; KUKO OR-BLUMER, a.a.O., Art. 253a/253b N 6; CR CO-LACHAT/BOHNET, a.a.O., Art. 253a N 3).

3.6.2. Während das Bundesgericht vor der Mietrechtsrevision von 1990 festhielt, dass auch Lokalitäten, die von religiösen, politischen, wissenschaftlichen, künstlerischen, sportlichen oder sonstigen Vereinen genutzt werden, unter die Mieterschutzbestimmungen fallen, sofern ein ausreichend enger Zusammenhang zwischen dem dabei verfolgten Zweck und dem Verwendungszweck der gemieteten Sache besteht (vgl. BGE 113 II 406 E. 3.b.aa.), äusserte es sich soweit ersichtlich unter dem neuen Mietrecht noch nicht ausdrücklich zur Frage, ob und unter wel-

chen Bedingungen ideell genutzte Räumlichkeiten als Geschäftsräume zu qualifizieren sind. Das Bundesgericht hielt zwar nach dem Inkrafttreten der Gesetzesnovelle vorerst an einem relativ weitgehenden Begriff der Geschäftsraummiete fest. So sei ein Geschäftsraum jedes Objekt, welches der Entfaltung der privaten oder wirtschaftlichen Persönlichkeit des Mieters diene (BGE 118 II 40 E. 4b = Pra. 81 (1992) Nr. 162). Diese weite Auslegung des Begriffs relativierte das Bundesgericht daraufhin dahingehend, dass zur Persönlichkeitsentwicklung in privater Hinsicht auch reine Freizeitbeschäftigungen beitragen könnten, die mit einer Geschäftstätigkeit auch im weitesten Sinne nichts mehr gemein hätten. Hobbyräume seien daher in der Regel keine Geschäftsräume. Es liess indessen offen, ob die von Vereinen mit ideellen Zielen für Tätigkeiten im Rahmen des Vereinszwecks gemieteten Räume nach wie vor als Geschäftsräume zu qualifizieren seien. Jedenfalls könnten die Tätigkeiten, die solche Vereine im Rahmen ihres statutarischen Zweckes in den Mieträumen entfalten, immerhin als Geschäftstätigkeiten im weiteren Sinne aufgefasst werden, auch wenn sie nicht auf Erwerb gerichtet seien (BGer 4C.425/1994; besprochen in MÜNCH, Mieterstreckung: Hobby-Pferdestall als Geschäftsraum?, ZBJV 131/1995, S. 418; vgl. dazu auch BGer 4A_670/2020 vom 3. Mai 2021, E. 4.5.).

3.6.3. Somit setzt das Bundesgericht zur Annahme einer Geschäftsraummiete zumindest voraus, dass eine Geschäftstätigkeit in diesen Räumen ausgeübt werden muss. Der Begriff der Geschäftstätigkeit ist dabei, jedenfalls soweit es um die Tätigkeit von Organisationen wie etwa Vereinen geht, in einem weiten Sinne zu verstehen und kann auch rein ideelle Zweckverfolgungen einschliessen. Zur Annahme einer Geschäftstätigkeit bei Organisationen mit ideellen Zwecken bedarf es nicht zwingend der Gewinnstrebigkeit und es können auch nicht kommerzielle Tätigkeiten als Geschäftstätigkeit gelten, womit eine Geschäftstätigkeit im Sinne der Mieterschutzbestimmungen entgegen der Berufungsbeklagten nicht nur dann vorliegen kann, wenn eine Erwerbs- bzw. Gewinnorientierung vorliegt. Entsprechend kann bei ideeller Zweckverfolgung einer Organisation eine Geschäftstätigkeit im weiteren Sinne auch nicht nur dann bejaht werden, wenn ein nach kaufmännischer Art geführtes Gewerbe betrieben wird. Es ist vielmehr darauf abzustellen, ob und inwieweit die Nutzung des Mietobjekts mit einer Zweckverfolgung

der Organisation zusammen hängt, und ob darin auch Aktivitäten ausgeübt werden, die zumindest über eine rein private Freizeitbeschäftigung hinausgehen bzw. eine Geschäftstätigkeit im weiteren Sinne der Organisation darstellen.

3.7. Nach dem Gesagten kann vorliegend offen bleiben, ob die Vorinstanz, wie vom Berufungskläger geltend gemacht, aufgrund seiner vorinstanzlichen Vorbringen – namentlich der gemietete Raum werde mit Einverständnis des ehemaligen Eigentümers für unkommerzielle, kulturelle, öffentlich zugängliche Veranstaltungen wie Konzerte, Lesungen und Vorträge benutzt, wobei der Kulturbetrieb von einem Verein getragen werde (act. 5/12 Ziff.1) – auf eine Erwerbs- bzw. Gewinnorientierung bzw. auf einen nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Betrieb hätte schliessen müssen. Es bleibt jedoch zu prüfen, ob diese Tatsachenbehauptungen den Schluss auf eine Geschäftsmiete im Sinne der vorstehenden Erwägungen und damit auf die Zuständigkeit der Vorinstanz zulässt.

3.7.1. Gemäss Berufungskläger wird das Mietobjekt von einem Kulturverein zur Durchführung kultureller Veranstaltungen genutzt. Ein Zusammenhang zwischen dem Zweck des Vereins und der Nutzung des Raumes ist dabei klar zu bejahen. Bei Lesungen, Vorträgen, Konzerten und dergleichen kann auch ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass es sich um Aktivitäten handelt, die über eine rein private Freizeitbeschäftigung hinausgehen und die zumindest eine gewisse Geschäftstätigkeit darstellen. Dies zeigt sich umso mehr darin, als dass die Veranstaltungen gemäss Berufungskläger der Öffentlichkeit offen stehen. Damit wird das Mietobjekt nicht bloss als "klassisches" Vereinslokal genutzt, in welchem sich die Vereinsmitglieder zum geselligen Zusammensein treffen. Die Nutzung des Raumes geht ebenfalls klar über diejenige eines Hobbyraums hinaus. Dass der Berufungskläger dabei Mieter ist und nicht der Kulturverein selbst, ist im Rahmen der Prüfung der Zuständigkeit der Vorinstanz unbeachtlich; ebenso ob das seitens der Berufungsbeklagten bestrittene Einverständnis zur Nutzung des als Hobby- und Lagerraum (an den Berufungskläger) vermieteten Raumes vorlag oder nicht. Wenn der Berufungskläger geltend macht, mit Zustimmung und im ausdrücklichen Einverständnis (act. 5/12) des ehemaligen Vermieters den Raum für den Betrieb eines Kulturvereins zu verwenden, ist im Rahmen der vorliegenden Zuständig-

keitsprüfung darauf abzustellen. Aufgrund der vorinstanzlichen Ausführungen des Berufungsklägers erscheint damit jedenfalls nicht als geradezu ausgeschlossen, dass eine Geschäftsmiete vorliegen könnte.

3.7.2. Auch wenn die Berufungsbeklagte die Vorbringen des Berufungsklägers vor Vorinstanz bestritt, kann nicht gesagt werden, seine Behauptungen würden dadurch von vornherein als fadenscheinig, inkohärent oder offensichtlich falsch erscheinen. Aufgrund der behaupteten langjährigen Nutzung des Raumes als Kulturlokal schliesst der von der Berufungsbeklagten vorgebrachte, mittlerweile marode Zustand der Liegenschaft sowie der angeblich dringende Sanierungsbedarf (vgl. act. 11 Rz. 4 und act. 5/15 Rz. 4) nichts desto trotz nicht sofort aus, dass die vom Berufungskläger behauptete Nutzung, welche wie gesehen geeignet sein kann, eine Geschäftsmiete zu begründen, vereinbarungsgemäss erfolgte. Auch die eher kleinere Raumgrösse von 24m², das behauptete Nichtvorhandensein sanitärer Anlagen (wobei im Mietvertrag durchaus der Gebrauch gemeinschaftlicher WC-Räume vorgesehen ist, vgl. act. 5/4/1 Ziff. 2) oder der aufgrund fehlender Brandschutzmassnahmen unter Umständen unzulässige Betrieb des Kulturlokals (vgl. dazu die Berufungsbeklagte vor Vorinstanz, act. 5/15 Rz. 8) widerlegen die klägerischen Behauptungen nicht eindeutig und in einem solchen Sinne, dass die sachliche Unzuständigkeit ohne Weiteres feststehen würde. Nachdem im Rahmen der Prüfung der sachlichen Zuständigkeit noch keine Beweisabnahme erfolgt (vgl. oben E. 3.1 mit Verweis auf OGer ZH NG200015 vom 26. November 2020, E. 2.3.2), kann dem Berufungskläger auch nicht vorgeworfen werden, wenn er in seiner vorinstanzlichen Stellungnahme zur sachlichen Zuständigkeit keine Beweismittel zu seinen Behauptungen offerierte (vgl. act. 11 Rz. 31). Ob die klägerischen Vorbringen tatsächlich zutreffen, wird im Rahmen eines Beweisverfahrens zu erstellen sein. Jedenfalls erscheinen diese nicht als derart unwahrscheinlich, dass davon ausgegangen werden müsste, sie seien falsch und der Berufungskläger verhalte sich damit rechtsmissbräuchlich.

3.7.3. Nach dem Gesagten erscheint es nicht als ausgeschlossen, dass eine Geschäftsmiete vorliegt, sofern die vom Berufungskläger vorgetragenen Behauptungen wahr sind. Entsprechend ist von der Zuständigkeit der Vorinstanz auszuge-

hen. Damit ist die Berufung des Berufungsklägers gutzuheissen; die angefochtene Verfügung vom 15. Oktober 2025 ist aufzuheben und die Sache ist zur materiellen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Ausgangsgemäss unterliegt die Berufungsbeklagte mit ihrer Berufungsantwort. Ihr sind deshalb die Gerichtskosten aufzuerlegen und sie ist zu verpflichten, dem Berufungskläger wie beantragt eine Parteientschädigung zu bezahlen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO, Art. 95 ZPO).

4.2. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 11'760.– (vgl. oben E. 2.1) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 1'000.– festzusetzen (vgl. § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG) und der Berufungsbeklagten aufzuerlegen. Dem Berufungskläger ist der von ihm geleistete Vorschuss in derselben Höhe zurückzuerstatten (Art. 111 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 405 Abs. 1 ZPO).

4.3. Die Berufungsbeklagte ist zu verpflichten, dem Berufungskläger eine Parteientschädigung auszurichten. Da sich das Berufungsverfahren auf die Frage der sachlichen Zuständigkeit der Vorinstanz beschränkte, ist diese aufgrund des eher geringen Aufwandes auf Fr. 1'000.– zzgl. 8.1 % MWST festzusetzen (vgl. § 13 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 bis 3 AnwGebV).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird gutgeheissen. Die Verfügung vom 15. Oktober 2025 des Mietgerichts des Bezirksgerichts Winterthur wird aufgehoben und die Sache zur Durchführung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen an dieses zurückgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und der Berufungsbeklagten auferlegt.

Dem Berufungskläger wird der von ihm geleistete Vorschuss in derselben Höhe zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsrechts des Staates.

3. Die Berufungsbeklagte wird verpflichtet, dem Berufungskläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.– (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu zahlen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungskläger unter Beilage eines Doppels von act. 11, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein sowie an die Obergerichtskasse.
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. 11'760.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

MLaw L. Kappeler

versandt am: