

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU110021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. M. Schaffitz, Vorsitzende, Oberrichter Dr. G. Pfister
und Ersatzoberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. C. Heuberger

Urteil vom 28. Juli 2011

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

B. _____,

Beklagter und Beschwerdegegner

betreffend **Zuständigkeit**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Friedensrichteramtes Zollikon vom
18. Juli 2011 (GV.2011.00036 / SB.2011.00036)**

Erwägungen:

1. Mit Verfügung vom 18. Juli 2011 trat der Friedensrichter in Zollikon auf die Klage der Kläger und Beschwerdeführer (fortan: Kläger) betreffend mietrechtliche Kündigungsanfechtung nicht ein und führte zur Begründung aus, dass aus dem Schlichtungsbegehren ersichtlich sei, dass es sich bei der eingeklagten Forderung um eine mietrechtliche Streitigkeit handle (mit Verweis auf Art. 253a Abs. 1 OR i.V.m. Art. 1 VMWG). Damit sei seine Zuständigkeit nicht gegeben, und die Kläger seien gehalten, ihr Begehren bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen am Bezirksgericht Meilen einzureichen (Urk. 2).

Hiegegen haben die Kläger mit Eingabe vom 20. Juli 2011 rechtzeitig Beschwerde an die Kammer erhoben mit dem Begehren, dass die Verfügung vom 18. Juli 2011 aufzuheben und der Vorinstanz zur Behandlung zurückzuweisen sei (Urk. 1). Sie führen aus, der Friedensrichter habe seine Zuständigkeit zu Unrecht verneint. Art. 273 OR sehe die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde nur bei Wohn- und Geschäftsräumen vor. Vorliegend handle es sich beim Mietobjekt indessen um einen separat gemieteten Parkplatz. Der Friedensrichter am Wohnort des Beklagten sei deshalb zuständig (Urk. 1).

2. Für das vorliegende Verfahren kommt die am 1. Januar 2011 in Kraft getretene eidgenössische Zivilprozessordnung zur Anwendung (Art. 404 f. ZPO). Die Beschwerde an das Obergericht ist an sich das richtige Rechtsmittel (Art. 319 ZPO i.V. mit § 48 GOG; Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Zürich/Basel/Genf 2010, N 9 vor Art. 308-318 ZPO); sie erweist sich vorliegend aber sogleich als offensichtlich unbegründet. Deshalb kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Gegenpartei verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

3. Gemäss Art. 253a OR – auf welche Norm schon der Friedensrichter verwiesen hat – gelten die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen auch für Sachen, die der Vermieter zusammen mit diesen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt. Darunter fallen gemäss Art. 1 VMWG – auch darauf hat

der Friedensrichter schon verwiesen – insbesondere Mobilien, Garagen, Auto-einstell- und Abstellplätze sowie Gärten.

Ausschlaggebend für die Beantwortung der Frage, ob eine derartige Nebenmietsache den für die Hauptmietsache geltenden Regeln folgt, ist die gegenseitige Abhängigkeit. Es muss ein innerer Zusammenhang bestehen, der sich aus der Nutzung der überlassenen Räume und Sachen ergibt. Die Regelung kommt zum Zuge, wenn die Mieterschaft die Nebenmietsache nur gemietet hat, weil sie die Wohnung oder den Geschäftsraum gemietet hat. Nicht entscheidend ist, ob die Nebenmietsache im Mietvertrag erwähnt ist, ob die Parteien allenfalls zwei Verträge unterzeichnet haben oder ob die beiden Mietverträge gleichzeitig oder zeitlich verschoben geschlossen wurden. Hingegen findet der Grundsatz der gleichgestellten Behandlung nur unter den gleichen Vertragsparteien Anwendung (Lachat/Püntener, Mietrecht für die Praxis, 8. Auflage, Zürich 2009, N 4/4.4.1).

Wie aus dem Absender der Kläger sofort erhellt, sind diese an der gleichen Adresse wohnhaft, an welcher sich auch der streitgegenständliche Parkplatz befindet (Urk. 1; Urk. 3/1-2). Daraus ergibt sich ohne Weiteres der notwendige innere Zusammenhang zwischen den den Klägern vom Beklagten überlassenen Wohnräumen und dem ihnen ebenfalls vom Beklagten vermieteten Parkplatz (vgl. Urk. 4). Ohne Belang ist deshalb entgegen den Klägern, dass sie den Parkplatz "separat" gemietet haben. Sie hätten ihre Klage somit bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen am Bezirksgericht Meilen einreichen müssen (§ 52 lit. c und § 66 Abs. 1 GOG sowie Art. 200 ff. ZPO). Der Friedensrichter hat mangels Zuständigkeit zu Recht einen Nichteintretensentscheid gefällt. Die Beschwerde der Kläger ist abzuweisen.

4. Im Übrigen ist den Klägern zu sagen, dass der Gesetzgeber ihre Position durch die Gleichstellung der Nebenmietsache mit der Mietsache verstärkt hat (vgl. Art. 253 - 274g OR bzw. neu seit 1. Januar 2011: Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO); insbesondere profitieren sie im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde grundsätzlich von einem kostenlosen Verfahren (Art. 113 Abs. 1 ZPO). Bei mutwilliger Prozessführung kann jedoch die fehlbare Partei zur gänzlichen oder teilweisen Übernah-

me der Verfahrenskosten verpflichtet werden (Art. 274d Abs. 2 OR bzw. nunmehr Art. 115 ZPO).

Nachdem – wie bereits erwähnt – die vorliegend einschlägigen Gesetzesartikel schon in der Verfügung des Friedensrichters nachzulesen gewesen wären oder – insbesondere von juristischen Laien – selbiger zwecks Erläuterung seiner Entscheidungsgründe ohne Weiteres hätte konsultiert werden können, muss das Rechtsmittel der Kläger zumindest teilweise als mutwillig bezeichnet werden. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens sind ihnen deshalb unter solidarischer Haftung zur Hälfte aufzuerlegen. Sie betragen Fr. 1'000.– (Art. 92 Abs. 2 ZPO i.V.m. Urk. 3/2; § 4 Abs. 1, 2 und 3 GebVO OG). Im Übrigen sind die Kosten auf die Gerichtskasse zu nehmen.

Dem Beklagten ist indessen mangels relevanter Umtriebe im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Klägern unter solidarischer Haftung zur Hälfte auferlegt und im Übrigen auf die Gerichtskasse genommen.
4. Dem Beklagten wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger unter Beilage einer Kopie von Urk. 4, an den Beklagten unter Beilage des Doppels von Urk. 1, sowie an das Friedensrichteramt Zollikon, 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 Be-

schwerde 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. 31'680.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 28. Juli 2011

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Heuberger

versandt am:
SS