

ZMP 2020 Nr. 8

Art. 253a OR; Art. 200 ZPO; § 21 GOG/ZH. Mitvermietete Sachen. Begriff. Sachliche Zuständigkeit des Mietgerichts und der paritätischen Schlichtungsbehörde in Mietsachen.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs der gesetzlichen Sonderbestimmungen über die Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen auf mitvermietete Sachen im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR hat Sozialschutzfunktion. Ratio legis ist die beschränkte Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Bestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume auf die Miete anderer Sachen, die isoliert betrachtet keine Wohn- und Geschäftsräume sind, für die aber wegen des funktionellen Zusammenhangs ein vergleichbares Schutzbedürfnis besteht. Entsprechend setzt die genannte Bestimmung voraus, dass zwischen den gleichen Parteien auch ein Mietvertrag über Wohn- oder Geschäftsräume besteht. Der Eigentümer eines Grundstücks, der von der Nachbarin Park- oder Einstellplätze gemietet hat, um sie den Mieter/innen seines Wohnhauses zusammen mit den darin befindlichen Wohn- oder Geschäftsräumen (unter)vermieten zu können, kann sich daher nicht auf den erweiterten Geltungsbereich der Sozialschutznormen berufen. Entsprechend sind die paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen und das Mietgericht für die Behandlung solcher Streitigkeiten nicht zuständig.

Aus dem Beschluss des Mietgerichts MJ200005-L vom 13. Februar 2020 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Grieder-Martens, Vorburger; Gerichtsschreiberin Ursprung):

"(...)

Rechtsbegehren:

"Es sei die von der Beklagten am 8. Februar 2019 ausgesprochene Kündigung für vier Autoabstellplätze auf der Liegenschaft Kat.-Nr. X, nämlich Nrn 6, 7 12 in der Einstellhalle und den zur N.-strasse gelegenen äusseren Autoabstellplatz auf dem Besucherparkfeld im Eingangsbereich der Liegenschaft N.-strasse 5 - 9, (...) Zürich, für ungültig zu erklären.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Erwägungen

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Ausgangslage

1.1. Am 2. April 2003 schlossen die Parteien eine Vereinbarung über die Erstellung von vier Fahrzeugabstellplätzen auf dem Grundstück des Klägers Kat.-Nr. X, N.-strasse 9 in Zürich. Der Kläger verpflichtete sich darin, für die Beklagte als Eigentümerin des denkmalgeschützten [Nachbar-]Grundstücks Kat.-Nr. Y vier Parkplätze auf seinem Grundstück zu erstellen. Zugunsten des zuletzt genannten Grundstücks wurde eine Grunddienstbarkeit in der Gestalt eines Parkplatzbenützungrechts errichtet. Die Beklagte räumte dem Kläger jedoch im Gegenzug an den vier Park- bzw. Einstellplätzen für 15 Jahre ein unentgeltliches Benützungrecht ein, welches sich gemäss Vereinbarung anschliessend in ein Mietverhältnis umwandeln sollte, das für die Beklagte nur im Falle von umfassenden und eingreifenden baulichen oder nutzungsmässigen Änderungen ihrer Liegenschaft Kat. Nr. Y und damit einhergehendem Eigenbedarf kündbar ist.

1.2. Mit Mietvertrag vom 10. Juli / 5. September 2019 mietete eine nicht näher bekannte Mieterschaft, die der Kläger als "X AG" bezeichnete (nachfolgend "X AG"), per 1. Oktober 2019 vom Kläger Wohnräumlichkeiten in der Liegenschaft N.-strasse Y (Kat.-Nr. X) sowie eine Parkanlage und Einstellplätze.

1.3. Mit Schreiben vom 20. Februar 2019 kündigte die Beklagte unter Bezugnahme auf die Vereinbarung vom 2. April 2003 dem Kläger die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung bzw. das Mietverhältnis über die vier von der Vereinbarung vom 2. April 2003 erfassten Autoabstellplätze per 31. März 2020 wegen angeblichen Eigenbedarfs, da die auf ihrem Grundstück Nr. Y stehende Villa N. künftig nicht mehr von der [bis anhin dort untergebrachten Schule] benutzt und stattdessen einer verwaltungsinternen Büronutzung zugeführt werde, was umfangreiche

Umbau- und Instandhaltungsarbeiten nach sich ziehe. Der Kläger betrachtet die Kündigung als ungültig, die Beklagte hält daran fest.

(...)

II. Prozessuales

1. Sachliche Zuständigkeit des Mietgerichts

1.1. Das Gericht tritt auf eine Klage ein, sofern die Prozessvoraussetzungen gegeben sind, wobei die Prüfung von Amtes wegen vorzunehmen ist (Art. 59 Abs. 1 und Art. 60 ZPO). Prozessvoraussetzung ist unter anderem die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO). Das Mietgericht ist sachlich zur Behandlung von Streitigkeiten aus Mietverhältnissen über Wohn- oder Geschäftsräume zuständig (§ 21 Abs. 1 lit. a GOG). Ob ein solches Mietverhältnis vorliegt, ist aufgrund der Verweisung des kantonalen Rechts nach den einschlägigen Regeln des Obligationenrechts zu entscheiden (HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum GOG/ZH, 2. A., Zürich/Basel/Genf 2017, § 21 N 8).

1.2. Mietverträge über Wohn- oder Geschäftsräume im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR und damit auch im Sinne von § 21 und 26 GOG zeichnen sich durch die zwischen den Parteien vereinbarte Nutzung der vermieteten Sache zum Zwecke des Wohnens oder Geschäftens aus, mithin durch eine Nutzung in Form einer auf Dauer angelegten Unterbringung von Personen oder aber in der Gestalt der Ausübung eines Berufs oder eines Gewerbes in einem abgegrenzten Raum (ausführlich dazu ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 253a/253b OR N 7 ff.). Ein Abstellplatz in einer Tiefgarage oder eine zum Abstellen von Autos separat vermietete Garage wird nach der Rechtsprechung nicht als Wohn- oder Geschäftsraum betrachtet (BGE 125 III 231; BGE 118 II 40 E. 4b S. 42; BGE 110 II 51). Auf Garagen, Autoeinstell- und Abstellplätze sind die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen nur unter der Voraussetzung anwendbar, dass sie der Vermieter zusammen mit solchen Räumen dem Mieter zum Gebrauch überlässt (Art. 253a Abs. 1 OR), so dass sie als Nebensachen grundsätzlich das rechtliche Schicksal der Hauptsache (d.h. der zwischen den gleichen Personen *vermieteten und gemieteten* Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten) teilen (ZK-HIGI/BÜHLMANN,

Art. 253a OR N 49 ff.). Ratio legis des OR wie des GOG ist die beschränkte Ausdehnung des Anwendungsbereichs der Bestimmungen für Wohn- und Geschäftsräume des OR sowie der vom kantonalen Gesetzgeber vorgesehenen spezialgerichtlichen Zuständigkeit des Mietgerichts für die Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen auf die Miete anderer Sachen, die isoliert betrachtet keine Wohn- und Geschäftsräume sind, für die aber wegen des funktionellen Zusammenhangs ein vergleichbares Schutzbedürfnis besteht. Bei der Frage, ob ein solcher Zusammenhang zu einer Hauptsache im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR vorliegt, sind persönliche, sachliche und zeitliche Aspekte zu berücksichtigen. Zunächst ist in jedem Fall darauf abzustellen, ob die Nebensache vom selben Vermieter demselben Mieter der Hauptsache überlassen wurde (persönlicher Zusammenhang, ZK-HIGI/BÜHLMANN, Art. 253a OR N 52 f.).

1.3. Tatsachen, die sowohl für die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts als auch für die Begründetheit der Klage erheblich sind, werden als doppelrelevante Tatsachen bezeichnet. Solche sind erst im Zeitpunkt der materiellen Prüfung des eingeklagten Anspruchs zu untersuchen. Für die Beurteilung der Zuständigkeit werden sie auch bei Bestreitung durch die Gegenpartei grundsätzlich als wahr unterstellt. Eine Ausnahme gilt für den Fall, dass der klägerische Tatsachenvortrag auf Anhieb offensichtlich unrichtig, fadenscheinig oder inkohärent erscheint und durch die Klageantwort sowie die von der Gegenseite produzierten Dokumente unmittelbar und eindeutig widerlegt werden kann. Wenn das Gericht seine Zuständigkeit aber (von Amtes wegen) aufgrund einer schlüssig vorgebrachten doppelrelevanten und damit als wahr vorausgesetzten Tatsache bejaht, tritt es auf die Sache ein und fällt nach Durchführung des Prozesses einen Sachentscheid. Wenn es sich bei der materiellen Prüfung zeigt, dass die doppelrelevante Tatsache nicht bewiesen werden kann, weist das Gericht die Klage mit einem (der Rechtskraft fähigen) Entscheid ab (BGE 141 III 294; vgl. LEUENBERGER, ZBJV 2017, S. 246 f.; BSK ZPO-KAISER JOB, 3. Aufl., Art. 33 N 21). Ist hingegen die sachliche Zuständigkeit schon aufgrund der Angaben des Klägers nicht gegeben oder fehlt sie offensichtlich, so kommt es nicht zu einer materiellen Behandlung der Klage, sondern sofort zu einem Nichteintretensentscheid. In offensichtlichen Fällen ist ein solcher Nichteintretensentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts

schon im Schlichtungsverfahren zulässig ([zur Publ. in der amtl. Sammlung best.] BGE 4A_191/2019 v. 5.11.2019 E. 4 und E. 5).

1.4. Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet gemäss der vorliegenden Klageschrift die von der Beklagten am 8. Februar 2019 per 31. März 2020 ausgesprochene Auflösung des Mietverhältnisses bzw. des diesem vorangehenden unentgeltlichen Benützungrechts an vier Autoabstellplätzen auf dem mit der eingangs erwähnten Dienstbarkeit belasteten Grundstück des Klägers Kat.-Nr. X in Zürich. Der Kläger ist Alleineigentümer des vorerwähnten Grundstücks, worauf sich neben den im Streit stehenden Parkplätzen gemäss seiner Darstellung u.a. auch die Gebäude N.-strasse 5, 7 und 9 befinden.

1.5. Damit steht schon aufgrund der Darstellung des Klägers fest, dass dieser mit der Beklagten als Eigentümerin des Nachbargrundstücks lediglich aufgrund der Dienstbarkeit und des damit zusammenhängende Benützungrechts an den vier Autoabstellplätzen in einer Rechtsbeziehung steht. Die Beklagte hat ihm ausser diesen Plätzen keineswegs auch Wohn- oder Geschäftsräumlichkeiten im Sinne von Art. 253a Abs. 1 OR vermietet. Die Tatsache allein, dass er selber seine Liegenschaft einer Dritten vermietet und derselben überdies die vom Benützungsbzw. Mietrecht mit der Beklagten erfassten Autoabstellplätze (unter)vermietet hat, schafft keinen Zusammenhang mit einer Hauptsache im Sinne der genannten Bestimmung und damit auch nicht im Sinne von § 21 GOG. Da demnach zwischen den Parteien keine Streitigkeit aus einem Mietverhältnis über Wohn- oder Geschäftsräume oder Nebenräume vorliegt, welche die Beklagte dem Kläger zusammen mit einer Hauptsache vermietet hätte, erweist sich das Mietgericht – gleich wie schon die paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen (vgl. Art. 200 Abs. 1 ZPO und § 66 Abs. 1 GOG) – sachlich als offensichtlich unzuständig, womit es an einer Prozessvoraussetzung fehlt. Auf die Klage ist deshalb nicht einzutreten.

III. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss wird der Kläger prozesskostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von Fr. 35'356.80 beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr

Fr. 4'380.—. Diese ist indes angemessen [auf Fr. 1'000.—, Anm. d. Red.] zu reduzieren (Art. 96 ZPO i.V.m. § 4 und § 10 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010). Mangels Umtrieben ist der Beklagten keine Parteientschädigung zuzusprechen.

(...)

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2020, 30. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; lic. iur. F. Saluz, Leitender Gerichtsschreiber; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident