

ZMP 2018 Nr. 4

Art. 253a OR. § 21 und 26 GOG/ZH. Miete einer Garage für eine Modelleisenbahn ist keine Miete von Geschäftsräumen.

Vom Begriff der Geschäftsräume sind zwar auch Lokale umfasst, die für die Verfolgung wissenschaftlicher, künstlerischer oder anderer ideeller Zwecke gemietet werden wie etwa für die Tätigkeit eines Vereins. Abgesehen von solchen Spezialfällen setzt der Begriff aber zumindest eine erwerbsorientierte Tätigkeit voraus, die allerdings nicht gewinnbringend sein muss und auch bloss einen Nebenerwerb zum Gegenstand haben kann. Entscheidend ist der vertraglich vereinbarte Gebrauchszweck der Sache. Die blosser Bewilligung des Vermieters, eine Modelleisenbahn aufzustellen, reicht für die Annahme einer Geschäftsraummieta nicht aus (MG, E. 2.5; OG, E. III.2).

Aus der Verfügung **Mietgerichts MG170033-L vom 31. Oktober 2017**

([OG-Entscheid](#) im Anschluss; Gerichtsbesetzung: Weber; Gerichtsschreiberin Musarra):

"(...)

1. Prozessgeschichte

Der Kläger reichte am 12. September 2017 die vorliegende Klage ein. (...) Mit Eingabe vom 19. September 2017 erhob die Beklagte den Einwand der fehlenden sachlichen Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Weiter verlangte sie, über die Frage der sachlichen Zuständigkeit sei vor Ansetzung einer Hauptverhandlung zu entscheiden. Mit Verfügung vom 20. September 2017 wurde darauf dem Kläger Frist angesetzt, um zur Frage der sachlichen Zuständigkeit des Mietgerichts Stellung zu nehmen. Mit Eingabe vom 4. Oktober 2017 machte der Kläger von diesem Recht innert der angesetzten Frist Gebrauch (...).

2. *Fehlende sachliche Zuständigkeit des Mietgerichts*

2.1 (...)

2.2 Bei einer Geschäftsraummiete schliessen die Parteien einen Mietvertrag über bestimmte Räume zum Zweck eines Betriebs eines Geschäfts durch den Mieter ab. Darunter ist ein Gewerbe oder eine berufliche Tätigkeit zu verstehen, mithin eine wirtschaftliche Tätigkeit im weiteren Sinn wie Fabrikation, Handel oder Dienstleistungen. Auch Tätigkeiten wissenschaftlicher oder künstlerischer Natur kommen in Frage. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist Objekt eines Geschäftsmietvertrages auch die Garage, die einem ausgebildeten Mechaniker als Werkstatt für die Reparatur von Oldtimern vermietet wird, damit er darin einen selbstdeckenden Nebenerwerb ausüben kann, oder ein Lokal, welches einem Verein zur Verfolgung seines ideellen Zweckes dient (BGE 118 II 40 E. 4b, S. 42; vgl. dazu auch das Urteil 4C.425/1994 vom 6.2.1994, ZBJV 1995 S. 418 f.). Abgesehen von solchen Sonderfällen muss die vereinbarte Tätigkeit zwar nicht gewinnbringend, aber doch erwerbsorientiert sein. Alle Räume, die direkt oder indirekt einem solchen Zweck dienen, kommen als Geschäftsräume in Betracht, also etwa Büros, Verkaufsräume, Werkstätten, Werkhallen, Magazine und auch Lager. Massgeblich ist nicht die tatsächliche Nutzung, sondern die von den Parteien vereinbarte (zum Ganzen statt vieler ZK-HIGI, N 30 zu Art. 253a-253b OR sowie N 6 zu Art. 266d OR). Anders als noch in BGE 118 II 40, wo das Bundesgericht festhielt, Geschäftsräume im Sinne des Gesetzes umfassten "alle jene Räumlichkeiten ..., die tatsächlich dazu beitragen, dass der Mieter seine Persönlichkeit in privater oder wirtschaftlicher Hinsicht entfalten kann" (E. 4b), stellte es später klar, dass separat gemietete Hobbyräume wie Garageneinstellplätze in der Regel nicht als Geschäftsräume zu qualifizieren sind (BGE 125 III 231 E. 2). In Präzisierung der früheren Rechtsprechung kam es zum Schluss, dass ein dem Hobby der Pferdehaltung dienender Stall mit Ökonomiegebäude und einem rund 1'500 m² grossen Weidegrundstück nicht als Geschäftsraum betrachtet werden kann (BGer 4C.425/1994 v. 6.2.1995; vgl. dazu MÜNCH, ZBJV 1995, S. 418 f.).

Ob ein Lokal für einen Geschäftszweck gemietet wurde oder nicht, ist eine Frage der Vertragsauslegung. Massgeblich ist dafür der tatsächliche Wille der Parteien. Steht nicht fest, dass die Parteien beim Abschluss des Vertrages einen übereinstimmenden Willen in die eine oder andere Richtung hatten, kommt das Vertrauensprinzip zum Tragen. Danach ist der Vertrag so auszulegen, wie die Parteien ihre gesamten Erklärungen nach Treu und Glauben verstehen mussten und durften.

Der Begriff einer Streitigkeit über Wohn- oder Geschäftsräume, wie ihn das Zürcher Gerichtsorganisationsgesetz (GOG) in § 21 und 26 zur Abgrenzung der Zuständigkeit des Mietgerichts von derjenigen des Bezirksgerichts benützt, ist gleich auszulegen wie der bundesrechtliche Begriff, den das Obligationenrecht und die Zivilprozessordnung verwenden (HAUSER/SCHWERI/LIEBER, N 8 zu § 21 GOG). Bei der Schaffung der Gerichtsorganisation wollte der kantonale Gesetzgeber das Mietgericht als besonderes Fachgericht ausschliesslich für diese bestimmte Kategorie von Fällen zuständig erklären, die im Rechtsalltag von besonderer Bedeutung ist und für die das materielle Recht besondere Schutzbestimmungen aufstellt.

2.3 In seiner Stellungnahme vom 4./6. Oktober 2017 stimmte der Kläger insofern mit dem Standpunkt der Beklagten in ihrer Eingabe vom 19. September 2017 überein, als er die ursprüngliche Vertragsbeziehung zwischen den Parteien auf den Mietvertrag "für Garage und Lager" vom 14./15. Januar 2015 zurückführte, welcher als Mietobjekt "Garage Nr. 2 / Lager" in der Liegenschaft N.-strasse x in Zürich bezeichnet. Unbestritten ist auch, dass das ursprüngliche Mietobjekt später eine andere Bezeichnung erhielt und im aktuellen Grundrissplan die (handschriftlich eingetragene) Nummer 11 trägt. Vermieterin war ursprünglich die P. AG. Aufgrund einer Veräusserung des Grundstücks ist als Folge des Vertragsübergangs nach Art. 261 OR die Beklagte im Sommer 2015 Vermieterin geworden. Schon zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien wurde im Jahre 2015 ein Rechtsstreit über den Anfangsmietzins geführt. Mit Verfügung vom 4. Mai 2015 trat der Mietgerichtspräsident im Verfahren ME150001-L auf die Anfechtungsklage des Klägers nicht ein. Das Gericht erwog damals, die Parteien hätten zwar eine für

Geschäftsräume typische sechsmonatige Kündigungsfrist vereinbart. Vertragszweck sei jedoch die Benützung der Räume als Garage und Lager. Bei der Begründung der Klage habe der Kläger zwar das Formularfeld "Geschäftsräume" angekreuzt, in der Begründung aber geltend gemacht, er habe das Objekt aus einer persönlichen Notlage heraus wegen des Verlusts von Arbeitsplatz und Wohnung mieten müssen und dort nur seine Sachen gelagert. Da trotz Einladung zur Stellungnahme keine Partei weitere Ausführungen gemacht habe, sei nicht von einem Geschäftsraum auszugehen, so dass es an der sachlichen Zuständigkeit des Mietgerichts fehle. Gleich entschied das Mietgericht in einem separaten Verfahren MG150013-L, in welches die über die Anfangsmietzinsanfechtung hinausgehenden Anträge des Klägers überführt worden waren (Schlüssel-Aushändigung, Kostenersatz für Lichtschacht-Gitterverankerung). In beiden Fällen erhob der Kläger Berufung bzw. Beschwerde, die vom Obergericht des Kantons Zürich unter den Prozessnummern NG150009-O und PD150008-O behandelt wurden. Auch das Obergericht kam u.a. im Urteil vom 9. Juli 2015 zum Schluss, es fehle an der sachlichen Zuständigkeit des Mietgerichts. Auf neue Vorbringen des Klägers ging es zufolge der grundsätzlichen Unzulässigkeit von Noven im Berufungsverfahren nicht ein, insbesondere nicht auf die Behauptung des Klägers, er benötige einen grossen Lagerraum für den Transporter, den er für seine Tätigkeit als LKW-Fahrer brauche, um die Manövrierfähigkeit mit einem ebenfalls im Raum gelagerten Anhänger zu verfeinern.

Am 12. Juli 2016 kündigte die Beklagte als neue Eigentümerin der Liegenschaft den Mietvertrag per 31. Januar 2017. Sie verwendete dafür das vom Gesetz für die Kündigung von Mietverhältnissen über Wohn- oder Geschäftsräume vorgesehene Formular. Der Kläger focht die Kündigung an. Dies führte zum Mietgerichtsverfahren MF160010-L. Mit Verfügung vom 7. November 2016 verlangte das Gericht vom Kläger einen Kostenvorschuss und kündigte an, es werde nach dessen Eingang zunächst die Frage der sachlichen Zuständigkeit prüfen. Noch vor Leistung des Kostenvorschusses zog der Kläger die Klage zurück, so dass das Gericht das Verfahren mit Verfügung vom 25. November 2016 als erledigt abschrieb.

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens erläuterten die Parteien – ebenfalls übereinstimmend – die Hintergründe des Rückzugs. So schlossen sie zunächst am 27. Oktober / 4. November 2016 zwei separate Mietverträge über die Garagen Nr. 5 und 6. Vor der Unterschriftenrubrik findet sich unter dem Randtitel "Rückgabe des alten Mietobjektes" jeweils der Hinweis, das bisherige Mietobjekt "Garage Nr. 2 / Lager" könne der Beklagten per 15. Januar 2017 zurückgegeben werden. Zur Erledigung des Mietgerichtsverfahrens MF160010-L lösten die Parteien sodann mit Vereinbarung vom 25. November 2016 den Mietvertrag über das Objekt "Garage Nr. 2 / Lager" einvernehmlich per 31. Januar 2017 auf. Stattdessen sollte die Vermieterin laut Ziff. 4 der Vereinbarung ab 1. Januar 2017 befristet ein anderes Mietobjekt zur Verfügung stellen. In Ziff. 5 verpflichtete sich der Kläger zum Rückzug der damaligen Klage und übernahm die Abschreibungskosten. Die Beklagte verzichtete in Ziff. 7 auf eine Parteientschädigung und verpflichtete sich in Ziff. 9 zur Leistung einer Umtriebsentschädigung von Fr. 2'500.–. Ziff. 10 enthält eine Saldoklausel.

2.4 Der Kläger stützt seine Darstellung, beim vorliegenden Streit gehe es um ein Mietverhältnis über Geschäftsräume, letztlich auf einen Zusammenhang zwischen dem ursprünglichen Mietverhältnis und den beiden ihm im Rahmen der Vereinbarung vom 25. November 2016 angebotenen, aber seiner Meinung nach nicht tauglichen Ersatzobjekte. Wie aus seiner Eingabe vom 4. Oktober 2017 hervorgeht, leitet er daraus eine Forderung von Fr. 5'000.– ab, ist aber der Meinung, eigentlich schulde die Beklagte ihm insgesamt Fr. 9'954.– plus die Druckkosten der vorliegenden Klage. Die Teilbeträge setzen sich u.a. zusammen aus den Kosten für zwei Ersatzobjekte, die er in Frankreich gemietet habe, aus ihm auferlegten Gerichtskosten, aus Umzugs- und Transportkosten inkl. Diesel und französische Autobahngebühren, einer Rückerstattung von Mietzinsen, der Leistung eines seiner Auffassung nach noch offenen Betrages von Fr. 1'250.– gestützt auf die Vereinbarung vom 25. November 2016, aus Kostenvorschüssen im vorliegenden und in früheren Verfahren und aus dem Schaden, den ihm wegen eines Arbeitsausfalls in Zusammenhang mit einem Antrag auf Verschiebung der Schlichtungsverhandlung im vorliegenden Fall entstanden sei. Neu macht er zum Gegenstand

des Mietvertrages geltend, in den Verfahren ME150001-L und MG150013-L sei seine Begründung im damaligen Klageformular falsch verstanden worden. Als er seinerzeit geschrieben habe, er habe das ursprüngliche Mietobjekt aus einer persönlichen Notlage heraus (Wohnungsverlust, Arbeitsverlust) gemietet, um seine Sachen zu lagern, habe er sich nur auf die formale Voraussetzung für die Anfechtung des Anfangsmietzinses bezogen. Er habe aber auch darauf hingewiesen, dass der Vormieter des Objekts Inhaber eines Elektrogeschäfts "mit einer gewerblichen Nutzung (Wie ich selber auch!)" gewesen sei mit entsprechendem hohem Verbrauch an Nebenkosten. Dass er überdies geschrieben habe, er habe dort nur seine Sachen gelagert, habe seine Verkaufsware nicht ausgeschlossen. Dass er seinerzeit dem Mietgericht die Qualität des Mietobjektes als Geschäftsraum nicht näher habe erklären können, sei nur darauf zurückzuführen, dass er damals beim Mieterverband nur über eine Deckung für Wohnraummietverhältnisse verfügt habe.

Für die Kündigung des Mietvertrages vom 14./15. Januar 2015 mit Schreiben vom 12. Juli 2016 per 31. Januar 2017 habe die Beklagte sodann selber das amtliche Formular verwendet und bei der Art des Mietobjektes "Geschäftsräume" angekreuzt. Zudem sei ihm bezüglich des ursprünglichen Mietvertrages schriftlich die Erlaubnis erteilt worden, eine Modelleisenbahn zu betreiben "mit Absichten finanziellen Nutzen zu erzielen, sprich Geschäftstätigkeit". Und schliesslich liege bezüglich des durch Klagerückzug erledigten Kündigungsschutzverfahrens ein Revisionsgrund vor, denn die Vereinbarung vom 25. November 2016 sei durch die Beklagte nicht eingehalten worden. Insbesondere seien die Ersatzobjekte unrenoviert und ungereinigt übergeben worden und zudem schwer oder gar nicht zugänglich gewesen.

2.5 Keines dieser Argumente überzeugt. Soweit der Kläger auf Erfüllung der Vereinbarung vom 25. November 2016 klagt bzw. auf Schadenersatz wegen mangelnder Erfüllung, lässt sich der Vereinbarung nicht entnehmen, dass der Zweck des ursprünglichen Vertrages vom 14./15. Januar 2015 geändert werden sollte. Dass der Vormieter der Garage Nr. 2 und des Lagers an der N.-strasse x in Zürich Inhaber eines Elektrogeschäfts gewesen sein soll, ist für die Qualität der

Vertragsbeziehung zwischen den Parteien nicht relevant. Für die vorliegende Streitigkeit kommt es einzig auf die Vereinbarung zwischen den Parteien an. Der Kläger macht auch selber nicht geltend, der Inhaber des Geschäfts habe seine Kerntätigkeit im Mietobjekt oder von diesem aus ausgeübt. Soweit es sich seinerzeit möglicherweise um eine Geschäftsmiete gehandelt haben mag, kann dies im Übrigen auch darauf beruhen, dass die Garage Nr. 2 und das Lager zusammen mit anderen Räumen zu einem solchen Zweck vermietet worden waren (vgl. Art. 253a OR). Welchen Nebenkostenverbrauch die Nutzung des ursprünglichen Mietobjekts für den Kläger mit sich brachte, ist ebenfalls irrelevant, denn dies sagt nichts über die vertraglich vereinbarte Nutzung der Sache. Soweit der Kläger angibt, im früheren Verfahren habe er mit der Bemerkung, er habe das Objekt zur Lagerung seiner Sachen gemietet, seine Verkaufsware nicht ausgenommen, versäumt er es darzutun, was er denn aus dem Mietobjekt heraus genau verkauft haben will. Er reicht dazu keine Belege ein und offeriert auch sonst keine Beweise dazu. Gleiches gilt für die allein entscheidende Frage, weshalb er der Meinung ist, ihm sei gestützt auf den Vertrag gestattet gewesen, das Mietobjekt für eine Verkaufstätigkeit zu nutzen. Der Kläger bezieht sich einzig auf ein nicht unterzeichnetes Dokument, das bei der Übergabe der Mietsache erstellt worden sein soll und in welchem ihm die Erlaubnis erteilt worden sei, eine Modelleisenbahn mit der Absicht zu betreiben, daraus einen finanziellen Nutzen zu erzielen. Im eingereichten Papier ist aber nur die Rede davon, dem Mieter des Bastelraums werde von der Hausverwaltung ausdrücklich die Bewilligung zugesprochen, seine Modelleisenbahn sowie einen kleinen Kühlschrank zu betreiben. Von einer gewerblichen Nutzung ist darin keine Rede. Der Betrieb einer Modelleisenbahn hat klaren Hobby-Charakter, auch die Bezeichnung des Objekts als Bastelraum deutet auf einen blossen Hobbyraum hin und nicht auf eine Geschäftstätigkeit, wie sie etwa der Handel mit Modelleisenbahnen oder der Betrieb eines Modelleisenbahnmuseums darstellen würden. Dass ihm solches gestattet war, behauptet der Kläger ebenfalls nicht. Er scheint das Mietobjekt überdies zumindest nicht ständig für den Betrieb einer Modelleisenbahn benützt zu haben, denn auf dem vom Kläger präsentierten Foto des ursprünglichen Objekts ist eine solche entgegen seinen Angaben in der Stellungnahme vom 4. Oktober 2017 jedenfalls nicht zu erkennen. Weiter

fällt auf, dass die Objekte, die der Kläger in Frankreich als Ersatz für die angeblich untauglichen Ersatzobjekte an der N.-strasse x gemietet haben will und deren Kosten er der Beklagten nun in Rechnung stellen möchte, explizit keine Geschäftsräume sind. Im Mietvertrag über die Garage Nr. 3 an der rue O. in C./F heisst es klipp und klar: "Le preneur s'interdit de faire des lieux une utilisation autre" als der vereinbarten Nutzung der "garage N° 3 pour voiture". Noch klarer bestimmt der Mietvertrag über die Garagenbox Nr. 3 an der rue D. in A./F, die Mieterfolge "pour le storage des meubles. Zwar sind auch die Vertragsbeziehungen des Klägers mit seinen neuen Vermietern in Frankreich für den im hier interessierenden Mietverhältnis vereinbarten Gebrauch nicht relevant. Allerdings ist es bezeichnend, dass der Kläger als Ersatz für angebliche Geschäftsräume blosse Lagerräume mietete, in welchen ihm eine Geschäftstätigkeit vertraglich untersagt ist. Nichts Entscheidendes abzuleiten vermag der Kläger schliesslich auch aus dem Umstand, dass die Beklagte die Mieträume in der Kündigung vom 2. Juli 2016 als Geschäftsraum bezeichnet hat. Zwar bildet ein solches Vorgehen ein Indiz für eine Geschäftsraummieter. Bei einer Auslegung nach Treu und Glauben erlaubt die Verwendung des Formulars allerdings aus Sicht eines vernünftigen und redlichen Vertragspartners nicht den Schluss, unter den ursprünglichen Vertragsparteien sei eine Nutzung des Objekts als Geschäftsraum vereinbart gewesen. Zu ihrem Vorgehen war die Beklagte schon als vorsichtige Vermieterin gezwungen, um sich nicht dem Risiko einer nichtigen Kündigung auszusetzen, umso mehr, als sie als Rechtsnachfolgerin der ursprünglichen Vermieterin über die genauen Vorgänge beim Vertragsschluss nicht Bescheid wusste und daher befürchten musste, dass die Vereinbarung einer Geschäftsnutzung allenfalls doch noch nachgewiesen werden könnte. Eine Kündigung stellt im Übrigen einen Vorgang innerhalb eines bestehenden Mietverhältnisses dar und lässt daher nur beschränkt Rückschlüsse auf das von den Parteien ursprünglich Vereinbarte zu.

Richtig an der Argumentation des Klägers ist, dass auch für Garagen und Lagerräume eine Geschäftsraumnutzung gültig vereinbart werden kann, wie etwa das Beispiel des Nebenerwerbsbetriebs einer Oldtimer-Werkstatt zeigt (BGE 118 II 40). Dem allgemeinen Wortsinn nach bedeutet die Vermietung von Garagen

oder Lagerräumen aber gerade keine solche Vereinbarung, denn die entsprechenden Räume dienen für gewöhnlich nur zur Lagerung von Autos oder anderen Gegenständen. Das allein stellt keine Geschäftsnutzung dar (BGE 125 III 231).

Ein Revisionsgrund für das durch Rückzug erledigte Verfahren liegt ohnehin nicht vor, denn der Kläger tut weder einen Willensmangel bezüglich des Klagerückzugs dar, noch die Entdeckung damals schon vorhandener, aber nachträglich entdeckter Tatsachen oder Beweismittel, welche den Entscheid anders gestaltet hätten (vgl. Art. 328 ZPO, insbes. Abs. 1 lit. a und c). Abgesehen davon ist auch nicht einzusehen, was eine Revision dem Kläger nützen würde, denn die Wiederaufnahme des Kündigungsschutzverfahrens könnte nicht zu einem Entscheid über die heute eingeklagten Forderungen führen.

2.6 Was der Kläger sonst vorträgt oder an Beweismitteln präsentiert bzw. offeriert, ist für den Entscheid nicht relevant. Insbesondere vermag am Entscheid über die Prozessvoraussetzungen im vorliegenden Verfahren nichts zu ändern, dass er bestimmte Argumente in früheren Verfahren nicht vorgetragen hat, ganz abgesehen davon dass es nicht einleuchtet, weshalb es dem Kläger nicht möglich gewesen sein soll, eine Stellungnahme zur sachlichen Zuständigkeit zu verfassen, nur weil er beim Mieterverband über keine Deckung für die Kosten eines Verfahrens über Geschäftsmieten verfügte. Nicht helfen kann dem Kläger auch sein widersprüchliches Verhalten gegenüber dem obergerichtlichen Berufungsverfahren, wo er sich nicht auf die Geschäftsqualität seiner Modelleisenbahn berief, sondern auf das Erfordernis von Übungsmanövern mit Lieferwagen und Anhänger für seinen Beruf als LKW-Fahrer.

Es mag sein, dass die Vereinbarung vom 25. November 2016 seitens der Beklagten nicht korrekt erfüllt wurde, wie der Kläger geltend macht. Da er aber eine vertraglich vereinbarte Geschäftsraumnutzung nicht darzutun vermochte und dafür auch keine tauglichen Beweise offerierte, scheidet die sachliche Zuständigkeit des Mietgerichts aus. Auf die Klage ist daher nicht einzutreten. Dies schliesst eine weitere Klage vor Bezirksgericht im Anschluss an eine Schlichtungsverhandlung vor dem Friedensrichteramt nicht aus, so dass von einer Rechtsverweige-

rung keine Rede sein kann, wie der Kläger sie in seiner Stellungnahme sinngemäss geltend macht. Auch in einem Folgeverfahren wären jedoch weitere Prozessvoraussetzungen zu beachten, namentlich was die Bestimmtheit des Rechtsbegehrens betrifft, mit welchem ein Pauschalbetrag verlangt wird, ohne dass die aus verschiedenen Teilbeträgen zusammengesetzte höhere Forderung zur verlangten Summe in Bezug gesetzt wird, oder was die Sperrwirkung früherer Verfügungen oder Urteile bezüglich der Kosten- und Entschädigungsregelung angeht.

(...)

* * * * *

Aus dem Urteil des **Obergerichts PD170012-O vom 19. März 2018** (Gerichtsbetzung: Diggelmann, Katzenstein, Higi; Gerichtsschreiberin Götschi.

Das Bundesgericht trat mit [Urteil 4A_192/2018](#) vom 30. April 2018 auf eine subsidiäre Verfassungsbeschwerde gegen das obergerichtliche Urteil nicht ein):

(...)

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.–. 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, 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 im Wesentlichen, eine vertraglich vereinbarte Geschäftsraumnutzung, insbesondere die seitens des Beschwerdeführers geltend gemachte Geschäfts- / Verkaufstätigkeit mit einer Modelleisenbahn, sei nicht dargetan und die dazu offerierten

Beweismittel seien nicht tauglich. Ausserdem habe der Beschwerdeführer sich widersprüchlich verhalten, weil er sich im obergerichtlichen Berufungsverfahren (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.

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, Z. 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. Ebenfalls neu macht er geltend, eine Geschäftstätigkeit entfaltet zu haben, bei der es um die Vermarktung und den Verkauf von Modelleisenbahnloks und -waggonen gegangen sei, 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 -waggonen über das Internet angeboten habe. 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.

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 Beschwerdeführers betreffend Übungsmanöver mit Lieferwagen und Anhänger im obergerichtlichen Rechtsmittelverfahren ist aktenkundig (vgl. OGer ZH NG150009 vom 9.

Juli 2015, E. III), 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.

Wie die Vorinstanz bereits zu Recht ausführte, scheidet die sachliche Zuständigkeit des Mietgerichtes zwar aus, jedoch nicht eine allfällige Klage vor Bezirksgericht im Anschluss an eine Schlichtungsverhandlung vor dem Friedensrichteramte. 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.

(...)

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2018, 28. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin;
Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident