

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ200016-L vom 14. Oktober 2020

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2020-10-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ200016-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ200016-L du 14 octobre 2020

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ200016-L del 14 ottobre 2020

Erwägungen

E. 1

Der Kläger und Berufungskläger (fortan Kläger) mietete mit Mietvertrag vom 10./13. August 2019 von der Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan Beklagte) eine 3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss an der N.-strasse 30 in Zü- rich. Als Mietbeginn wurde der 1. Oktober 2019 und als monatlicher Bruttomietzins CHF 3'275.– vereinbart (Nettomietzins von CHF 3'000.– zzgl. Nebenkostenkonto von CHF 275.–). Der frühere, seit 16. Oktober 2016 geltende Mietzins belief sich unbestrittenermassen ebenfalls auf CHF 3'275.–. Das vereinbarte Mietzinsdepot in der Höhe von CHF 9'825.– wurde am 12. September 2019 auf ein auf den Kläger lautendes Konto bei der Credit Suisse (Schweiz) AG einbezahlt.

E. 1.1

Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angele- genheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert mindestens CHF 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 ZPO). Der Streitwert beträgt gemäss den zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren des Klägers CHF 364'500.– und über- steigt damit die erforderliche Streitwertgrenze. Entsprechend ist die Berufung zu- lässig.

E. 1.2

Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Be- rufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und be- gründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthal- ten hat. Ist die Begründung nicht geradezu ungenügend, aber in der Substanz mangelhaft, lässt dies das Eintreten auf die Berufung zwar unberührt, kann sich aber in der materiellen Beurteilung zum Nachteil auswirken (ZK-ZPO-REETZ/THEI- LER, 3.A., Art. 311 N 36 S. 2442/3).

- 13 -

E. 1.3

Die Berufung vom 10. November 2020 wurde innert Rechtsmittelfrist schrift- lich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Der Kläger ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

E. 2

Mit Eingabe vom 25. Oktober 2019 (Poststempel) focht der Kläger den Anfangsmietzins rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich gestützt auf Art. 270 Abs. 1 lit. a OR an. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 20. Januar 2020 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, woraufhin der Kläger mit Eingabe vom 10. Februar 2020 (Poststempel) eine begründete Klage bei der Vorinstanz einreichte (act. 1). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 20. August 2020 beschränkte die Vorinstanz das Verfahren mit Einverständnis der Parteien einstweilen auf die Frage der formalen Anfechtungsvoraussetzungen im Sinne von Art. 270 Abs. 1 OR. Mit Urteil vom 14. Oktober 2020 erliess die Vorinstanz sodann den vorstehend zitierten Entscheid. Für die Darstellung der restlichen vorinstanzlichen Prozessgeschichte ist auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid zu verweisen.

- 12 -

E. 2.1

Der vorinstanzlich wiedergegebene Sachverhalt ist unbestritten geblieben. Der Kläger gab anlässlich des erstinstanzlichen Verfahrens an, dass er sich aufgrund seiner beruflichen Tätigkeit sehr häufig in der Stadt Zürich aufhalte, seinen Wohnsitz aber nach wie vor in B. im Kanton C. habe. Den fraglichen Mietvertrag über die 3-Zimmer-Wohnung an der N.-strasse 30 in Zürich, habe er abgeschlossen, um sich nach langen Arbeitstagen kein teures Hotelzimmer in Zürich mieten oder spätabends noch nach Hause reisen zu müssen. Zudem sei er auch an den Wochenenden des Öfteren für private und kulturelle Anlässe in Zürich.

E. 2.2

Gestützt auf diesen Sachverhalt begründete die Vorinstanz ihren abweisenden Entscheid zusammengefasst damit, dass die Anfechtung des Mietzinses nach der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR eine Wohnungsknappheit und eine Zwangslage im Zeitpunkt des Vertragsschlusses voraussetze. Während im vorliegenden Fall die Wohnungsknappheit belegt sei, habe eine Zwangslage nicht vorgelegen. Entsprechend wies sie die Anfechtungsklage ab. Der Kläger wirft der Vorinstanz falsche Rechtsanwendung vor. Er bringt vor, sie habe im Zusammenhang mit der hier relevanten Norm weitere Voraussetzungen erfunden und kreierte. So bedürfe es im Zeitpunkt des Vertragsschlusses keiner Zwangslage, weshalb sie entsprechend auch nicht geprüft werden dürfe; bei der Anfechtung des Mietzinses seien weder persönliche Umstände des Mieters relevant noch ein Wohnungswechsel vorausgesetzt. Entsprechend sei für die Anfechtungsklage nach Ansicht des Klägers einzig der Wohnungsmangel in Zürich relevant, der unbestrittenermassen vorgelegen habe. Die Beklagte stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, dass für eine Anfangsmietzinsanfechtung neben dem Wohnungsmangel zwar keine Not- oder Zwangslage dargetan werden müsse; allerdings müssten gute Gründe für den Umzug vorliegen, damit eine Anfechtung des Anfangsmietzinses zulässig sei.

- 14 - 3. Gemäss der in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR geregelten zweiten Alternative kann der Mieter den Anfangsmietzins innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache als missbräuchlich anfechten und dessen Herabsetzung verlangen, wenn er sich wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume zum Vertragsabschluss gezwungen sah.

E. 3

Gegen den vorinstanzlichen Entscheid erhob der Kläger mit Eingabe vom 10. November 2020 rechtzeitig Berufung. Mit Verfügung vom 17. November 2020 wurde ihm sodann Frist angesetzt, um für die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens einen Vorschuss von CHF 12'000.– zu leisten; zudem wurde die Prozessleitung delegiert. Der Kostenvorschuss wurde innert Frist geleistet.

E. 3.1

Unbestritten ist, dass im Zeitpunkt des Vertragsschlusses auf dem örtlichen Markt Wohnungsknappheit resp. Wohnungsnot herrschte. Eine solche wird denn auch – wie die Vorinstanz korrekt erwog – nach der soeben zitierten Bestimmung für eine Anfechtung des Mietzinses durch den Mieter vorausgesetzt.

E. 3.2

Strittig ist, ob eine Wohnungsnot auf dem örtlichen Wohnungsmarkt für eine Anfechtung gestützt auf die in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR geregelte zweite Alternative ausreicht. Mit anderen Worten stellt sich die Frage, wie der Begriff des Zwangs gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR auszulegen ist.

E. 3.2.1

Dazu hat das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung festgehalten, dass der verwendete Begriff des Zwangs voraussetzt, dass der Mieter gute Gründe für einen Wohnungswechsel hat und dass man nicht von ihm erwarten kann, dass er auf eine sich bietende Gelegenheit verzichtet, und dies weil die persönliche oder familiäre Notlage oder die Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt so gewichtig sind, dass ein Verzicht unvernünftig wäre (BGE 136 III 82 E. 2 = Pra 2010 Nr. 98 mit Verweis auf BGE 114 II 74 E. 3c = Pra 77 Nr. 254; Urteil 4C.367/2001 vom 12. März 2002 E. 3a; Urteil 4C.169/2002 vom 16. Oktober 2002 E. 2.1 = Pra 2003 Nr. 124). Der Ansicht des Klägers, diese Entscheide resp. Erwägungen seien mit dem Entscheid BGE 142 III 442 aus dem Jahr 2016 überholt, kann nicht gefolgt werden. Im fraglichen Bundesgerichtentscheid fehlt eine Auseinandersetzung mit dem Erfordernis des Wohnungswechsels, da ein solcher gerade vorlag (BGE 142 III 442 E. A.b.). Zwar räumte das Bundesgericht ein, dass in seiner älteren Rechtsprechung zuweilen unkritisch allgemeine Formulierungen aus einem Urteil zum alten Recht bzw. aus der Literatur übernommen worden seien, und es verwies

- 15 - exemplarisch auf ein Urteil, in welchem die Voraussetzung des Wohnungswechsels erwähnt worden war (BGE 142 III 442 E. 3.1.6. mit Verweis auf BGE 136 III 82 E. 2 und Urteil 4C.367/2001 vom 12. März 2002). Die Tragweite dieses allgemein gehaltenen Verweises ist jedoch unklar geblieben, zumal das Bundesgericht nur drei Sätze später einem älteren Entscheid zustimmte, mit dem ein kantonales Urteil aufgehoben worden war, das die beiden Alternativen nach Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht klar auseinandergelassen hatte (BGE 142 III 442 E. 3.1.6. mit Verweis auf Urteil 4C.367/2001 vom 12. März 2002). In jenem Entscheid aus dem Jahr 2002 hatte das Bundesgericht explizit festgehalten, dass der Begriff des Zwangs nach Art. 270 OR unter anderem einen Wohnungswechsel voraussetzt (Urteil 4C.367/2001 vom 12. März 2002 E. 3.a). In seinem aktuellen Entscheid BGE 142 III 442 hat das Bundesgericht klargestellt, dass Zwang nicht erst dann vorliegt, wenn der Mieter aufgrund seiner persönlichen Verhältnisse zum Auszug aus seiner bisherigen Wohnung gezwungen war und keine zumutbare Alternative zum Abschluss eines anderen Vertrages hatte (BGE 142 III 442 E. 3.1.5). Mit anderen Worten hat es seine bisherige Rechtsprechung insofern präzisiert, als dass der Mieter eine persönliche Notwendigkeit zum

Abschluss eines Mietvertrags nicht darlegen muss. Dass für die Anfechtung des Anfangsmietzinses jedoch kein – von der persönlichen Notwendigkeit unabhängiger – Wohnungswechsel mehr voraus- gesetzt werden soll, geht aus dem fraglichen Urteil nicht hervor. Zusammengefasst ergibt sich aus BGE 142 III 442 folglich nicht, dass das Bundesgericht seine frühere Rechtsprechung im Zusammenhang mit dem Erfordernis der guten Gründe für den Wohnungswechsel verworfen hat. Nach wie vor ist davon auszugehen, dass der in Art. 270 Abs. 1 lit. a OR verwendete Begriff des Zwangs gute Gründe für einen Wohnungswechsel voraussetzt.

E. 3.2.2

Dies gilt auch in der vorliegenden Konstellation, in welcher der Kläger die Wohnung nicht als Primärunterkunft mietete. Bei der 3-Zimmer-Wohnung an der N.-strasse 30 in Zürich handelt es sich unbestrittenermassen nicht um eine Ferien- wohnung. Der Gesetzgeber unterscheidet nur zwischen Wohn- und Geschäftsräu- men einerseits und Ferienwohnungen andererseits (vgl. Art. 253a Abs. 1 und 2 OR). Zweitwohnungen, wie die vom Kläger gemietete, fallen demnach unter den

- 16 - Begriff "Wohnräume", weshalb sie – entgegen seiner Auffassung – nicht mit Ferienwohnungen gleichgesetzt werden können. Wenn Zweitwohnungen, die auf unbestimmte Dauer gemietet werden, den Wohnräumen i.S.v. Art. 253a Abs. 1 OR gleichgestellt sind, so gelten die vorste- hend dargelegten Erwägungen auch für diese Art von Wohnungen. Eine unter- schiedliche Handhabung bei der Anfechtung von Anfangsmietzinsen zwischen Pri- märunterkünften und Zweitwohnungen ist gesetzlich nicht vorgesehen. Es wäre auch nicht nachvollziehbar, weshalb die Anfechtung des Anfangsmietzinses bei Primärunterkünften nur bei Vorliegen guter Gründe für einen Wohnungswechsel und bei Zweitwohnungen ohne diese möglich sein soll.

E. 3.2.3

Der Wortlaut der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR – "zum Vertragsabschluss gezwungen sah" – und die bundesgerichtliche Rechtsprechung dazu gehen davon aus, dass dem Vertragsabschluss eine gewisse Unfreiwilligkeit resp. Einschränkung der Privatautonomie vorausgeht. Diese wird bejaht, wenn gute Gründe für einen Wohnungswechsel vorliegen (vgl. vorstehend E. 3.2.1). Im vorliegenden Fall fand unbestrittenermassen gar kein Wohnungswechsel statt; der Kläger hat seinen Wohnsitz nach wie vor in B./Kanton C. Er befand sich beim Ver- tragsabschluss auch nicht in einer Situation, die mit derjenigen eines Mieters, der im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung einen guten Grund für den Wohnungswechsel hatte, auch nur annähernd vergleichbar wäre. In Einklang mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass der Kläger sich mit der Miete eine An- nehmlichkeit verschaffen wollte. Mit anderen Worten sah sich der Kläger damit nicht zum Vertragsabschluss gezwungen; der in Zürich vorherrschende Woh- nungsmangel hat ihn nicht zum Abschluss des Mietvertrags bewegt, den er ohne Wohnungsmangel nicht abgeschlossen hätte. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog ist der Vertragsabschluss über eine Wohnung, die lediglich mit dem Ziel der ge- steigerten Lebensqualität dazu gemietet wurde, von der Schutznorm gemäss der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR nicht umfasst (vgl. act. 38 S. 10 oben). Der Kläger kann sich auch nicht darauf berufen, dass die zweite Alterna- tive von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR eine wettbewerbsrechtliche Dimension aufweist

- 17 - (vgl. act. ..., mit Verweis auf BGE 142 III 442 E. 3.1.4. ff.). Er hat die Wohnung in Zürich gemietet, um nicht spätabends nach der Arbeit noch nach Hause reisen zu müssen. Der Wohnort des Klägers ist lediglich rund 30 km von Zürich entfernt und verkehrstechnisch gut angebunden. Der luxuriöse Charakter der Wohnung wird auch durch den Umstand unterstrichen, dass der Kläger die Wohnung an Wochenenden im Zusammenhang mit dem Besuch von privaten oder kulturellen Anlässen nutzt. In einem solchen Fall fehlt es an einer mit dem Kartell- oder Preisüberwachungsrecht vergleichbaren Ausgangslage, die dem Missbrauchstatbestand im Sinne der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR zugrunde liegen muss. Ein Schutzbedürfnis ist in solch gelagerten Fällen zu verneinen. In vergleichbarer Weise hat der Gesetzgeber gar Primärunterkünfte ausdrücklich vom Geltungsbereich der Missbrauchsgesetzgebung von Art. 269 ff. OR ausgeschlossen, die wesentlich über das allgemeine Existenzbedürfnis hinausgehen (vgl. Art. 253b Abs. 2 OR). Schliesslich stehen Vertragsabschlüsse über Zweitwohnungen, die lediglich die Lebensqualität verbessern, dem Sinn und Zweck der angerufenen Bestimmung diametral entgegen, da sie zu einer Verschärfung der lokalen Wohnungsnot führen – mit den bekannten negativen Folgen. Entsprechend wäre es geradezu stossend, wenn sich in einem solchen Fall ein Mieter einer Zweitwohnung allein auf die Wohnungsnot berufen und vom Schutz der zweiten Alternative gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. a OR profitieren könnte (vgl. BGE 142 III 442 E. 3.1.6.). 4. Zusammenfassend sah sich der Kläger nicht zum Abschluss des Mietvertrags über die Wohnung an der N.-strasse 30 in Zürich im Sinne der zweiten Alternative von Art. 270 Abs. 1 lit. a OR gezwungen. Es fehlt entsprechend an einer Voraussetzung zur Herabsetzung des Mietzinses. Somit ist der vorinstanzliche Entscheid nicht zu beanstanden, und die Berufung ist vollumfänglich abzuweisen. III. 1. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr ist nach Massgabe des Streitwerts bzw. des tatsächlichen Streitinteresses, des Zeitaufwands des Gerichts und der Schwierigkeit des Falls festzusetzen (§ 2 Abs. 1 GebV OG).

- 18 - Der Streitwert der Berufung beträgt CHF 364'500.–. In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gebühr auf CHF 12'000.– festzusetzen und gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO dem Kläger aufzuerlegen. 2. Als unterliegende Partei hat der Kläger der Beklagten eine Parteientschädigung für das zweitinstanzliche Verfahren zu bezahlen. Deren Grundgebühr ist gestützt auf § 4 Abs. 1 und Abs. 3 sowie § 13 Abs. 1 AnwGebV auf CHF 14'000.– festzusetzen, jedoch gemäss § 13 Abs. 2 AnwGebV auf CHF 10'000.– zu reduzieren. Entsprechend ist der Kläger zu verpflichten, der Beklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von CHF 10'000.– zuzüglich Mehrwertsteuer zu bezahlen. * * * * Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2021, 31. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

E. 4

Mit Verfügung vom 15. Februar 2021 wurde der Beklagten Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt. Mit Eingabe vom 19. März 2021 reichte sie ihre Berufungsantwort fristgerecht ein, die dem Kläger mittels Kurzbrief vom 30. März 2021 zugestellt wurde.

E. 5

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Ausführungen der Parteien ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind. II.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.