

# ZH\_OBERGERICHT LB120113 vom 9. Juli 2013

ZH Obergericht, 2013-07-09, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LB120113](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LB120113)

FR: ZH\_OBERGERICHT LB120113 du 9 juillet 2013

IT: ZH\_OBERGERICHT LB120113 del 9 luglio 2013

## Erwägungen

### E. 1

Auf den 1. Januar 2011 ist die neue Schweizerische Zivilprozessordnung in Kraft getreten. Gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO gilt für Verfahren, die bei Inkrafttreten der Zivilprozessordnung rechtshängig sind, das bisherige Verfahrensrecht bis zum Abschluss vor der betroffenen Instanz. Für die Rechtsmittel gilt das Recht, das bei der Eröffnung des Entscheides in Kraft ist (Art. 405 Abs. 1 ZPO). Demnach ist vorliegend für das Berufungsverfahren die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) anwendbar. Demgegenüber hatte die Vorinstanz die bisherigen Bestimmungen der ZPO/ZH und des GVG/ZH anzuwenden (Urk. 29 S. 3). Soweit sich im Rahmen der Überprüfung des vorinstanzlichen Entscheids Fragen der Anwendung von Verfahrensregeln stellen, ist zu prüfen, ob die Vorinstanz die im Zeitpunkt der Entscheidung geltenden Normen richtig angewendet hat; eine Rückwirkung des neuen Rechts findet nicht statt.

### E. 2

Mit Berufung kann unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). In der Berufungsschrift sind die Behauptungen bestimmt und vollständig aufzustellen. Zudem muss sie – im Gegensatz zur Klageschrift – nicht nur eine tatsächliche, sondern auch eine rechtliche Begründung enthalten. Zwar prüft die Berufungsinstanz nicht nur die geltend gemachten Rügen (Rügeprinzip). Der Berufungskläger hat sich aber mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheids auseinanderzusetzen; das Gericht muss den angefochtenen Entscheid nicht von sich aus auf Mängel untersuchen, es sei denn, der Sachverhalt sei geradezu willkürlich festgestellt worden oder das Recht sei geradezu willkürlich angewandt worden (Reetz/Theiler

- 5 - in: ZPO-Komm. Sutter-Somm et al., 2. A., Art. 311 N 36 f.). Aufgrund der umfassenden Überprüfungsbefugnis ist die Berufungsinstanz nicht an die mit den Rügen vorgebrachten Argumente oder an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden, sie kann die Rügen auch mit abweichenden Erwägungen gutheissen oder abweisen.

### E. 3

Im Berufungsverfahren können neue Tatsachen nur noch berücksichtigt werden, wenn diese ohne Verzug vorgebracht wurden und wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

### E. 4

Die Vorinstanz hat geprüft, ob der nach Vorstellung der Kläger fehlende achte Einstellplatz und geringere Mietertrag den Wert der gekauften Sache im Sinne von Art. 197 OR erheblich mindert. Sie hat dazu ausgeführt, das Vorhandensein eines achten Einstellplatzes

sei vom Beklagten nicht zugesichert worden. Aber auch in Bezug auf den zu erzielenden Netto-Mietertrag ergäben sich aus der Abweichung der Vorstellungen der Kläger von der effektiven Anzahl Garagenplätze lediglich geringfügige Auswirkungen. Die Kläger hätten inzwischen die sieben zur Verfügung stehenden Einstellplätze vermieten können. Sie erzielten damit jenen Mietertrag, welchen auch der Beklagte in den Mieterspiegeln ausgewiesen habe. Zwar hätten die Kläger eine andere Lösung finden müssen, damit die Hauswartgeräte abgestellt werden könnten. Das sei aufwandrelevant. Die Kosten hierfür könnten mit weiteren Grundeigentümern geteilt werden. Die Kostenbeteiligung der Kläger dürfte angesichts ihres Miteigentümeranteils an der Einstellhalle bei einem Drittel eines Garagenplatzes liegen, mithin Fr. 40.– oder wenig mehr betragen. Da demzufolge die von den Klägern [berechtigterweise] vorausgesetzten Mietzinserträge erzielt würden und lediglich auf der (wiederum nicht zugesicherten) Aufwandseite geringfügige Mehrauslagen anfielen, sei auch diesbezüglich von keiner erheblichen Verminderung im Wert der Kaufsache auszugehen. Die Tauglichkeit zur Vermietung sei ebenfalls höchst marginal eingeschränkt (Urk. 29 S. 28 f.). Diese Erwägungen haben die Kläger in der Berufungsbegründung nicht gerügt. Selbst wenn die Kläger einen achten Einstellplatz und den im Mieterspiegel aufgeführten Mietertrag hätten voraussetzen dürfen, würde es daher an einer erheblichen Minderung des Wertes der Sache im Sinne von Art. 197 OR fehlen.

#### **E. 5**

Die Kläger werden solidarisch verpflichtet, dem Beklagten für beide Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 10'859.80 zu bezahlen.

#### **E. 6**

Schriftliche Mitteilung an die Parteien und an das Bezirksgericht Zürich, 4. Abteilung, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

#### **E. 7**

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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

- 15 - Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 28'545.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG. Zürich, 9. Juli 2013 Obergericht des Kantons Zürich I. Zivilkammer Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: Dr. R. Klopfer lic. iur. L. Stünzi versandt am: mc

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