

ZH_OBERGERICHT NG150010 vom 28. Mai 2015

ZH Obergericht, 2015-05-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NG150010

FR: ZH_OBERGERICHT NG150010 du 28 mai 2015

IT: ZH_OBERGERICHT NG150010 del 28 maggio 2015

Erwägungen

E. 1

Am 29./30. Oktober 1997 schlossen der Beklagte und Berufungskläger (im Folgenden Beklagter) sowie E._____ als Mieter mit der Klägerin und Berufungsklagten (im Folgenden: Klägerin) einen Mietvertrag über die 10-Zimmervilla an der C._____strasse ..., ... D._____. Sie vereinbarten einen monatlichen Mietzins von CHF 7'900.00 und erklärten die Zusatzvereinbarung vom 17. Oktober 1997 zum Bestandteil des Mietvertrages. Mit Schreiben vom 15. Juni 2012 teilte der Beklagte der Klägerin mit, er übe das ihm zustehende Optionsrecht aus und verlängere den Mietvertrag um 5 Jahre bis am 31. März 2018. Mit Brief vom 21. August 2012 teilte die Klägerin dem Beklagten mit, dass sie gestützt auf die erste Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag berechtigt sei, den Mietzins per 1. April 2013 den herrschenden orts- und quartierüblichen Marktverhältnissen anzupassen. Gestützt auf die Berechnung eines renommierten Immobilien-Unternehmens werde der Mietzins auf CHF 11'660.00 erhöht. Die Parteien konnten sich in der Folge nicht einigen. Die Klägerin liess beim Hauseigentümerverband Zürich (HEV) ein Gutachten erstellen und erhob schliesslich – nachdem ein Einigungsversuch vor der Schlichtungsbehörde gescheitert war – am 31. Januar 2013 beim Mietgericht des Bezirksgerichts Meilen Klage mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren. Mit Urteil vom 4. Februar 2014 hiess die Vorinstanz die Klage teilweise gut. Sie stützte sich dabei auf das Schiedsgutachten des HEV. Mit Urteil vom 6. Januar 2015 wies die Kammer die dagegen vom Beklagten erhobene Berufung ab. Bezüglich der Einzelheiten wird auf die Begründung im soeben genannten Entscheid verwiesen (act. 73 S. 4-6). Eine gegen den Entscheid vom 6. Januar 2015 erhobene Beschwerde des Beklagten hiess das schweizerische Bundesgericht mit Urteil vom 18. Mai 2015 teilweise gut und wies die Sache zu neuer Beurteilung an die Kammer zurück (act. 74).

- 7 -

E. 2

Nach der Aufhebung des Urteils vom 6. Januar 2015 durch das Bundesgericht ist über die Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 4. Februar 2014 neu zu entscheiden. Dabei ist die Kammer an die rechtlichen Erwägungen im bundesgerichtlichen Rückweisungsentscheid gebunden (vgl. BSK BGG- Meyer/Dormann, 2. Auflage 2011, Art. 107 N 18). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, ist vorab auf die Begründungen der Entscheide der Kammer vom

E. 6

Januar 2015 sowie des Bundesgerichts vom 18. Mai 2015 zu verweisen. Nachfolgend noch einige wesentliche Präzisierungen: Sowohl das Bezirksgericht Meilen als auch die Kammer gingen davon aus, die von der Klägerin aufgestellte Behauptung, das betroffene

Mietobjekt habe Luxus- charakter, sei rechtserheblich und vom Beklagten bestritten worden. Nach durch- geführtem Beweisverfahren wurde festgestellt, dass die Klägerin den Beweis für ihre Behauptung erbracht hat. Der Beklagte rügte dieses Beweisergebnis vor Bundesgericht, indes ohne Erfolg. Für den weiteren Verlauf des Verfahrens steht deshalb verbindlich fest, dass es sich bei der Liegenschaft um ein Luxusobjekt handelt. Um Missverständnisse zu vermeiden ist darauf hinzuweisen, dass sich die bundesgerichtliche Erwägung, wonach gegebenenfalls ein weiterer Augen- schein durchzuführen sei, ausschliesslich auf die Frage des orts- und quartierübli- chen Mietzinses bezieht und das Beweisergebnis hinsichtlich des Luxuscharak- ters nicht in Frage stellt. Die Klägerin hat den von ihr behaupteten Mietzins gemäss den "herrschenden orts -und quartierüblichen Marktverhältnissen" entsprechend der Zusatzvereinba- rung zum Mietvertrag (act. 4/4) zu beweisen. Das Bundesgericht hielt im Urteil vom 18. Mai 2015 fest, das von der Klägerin eingereichte Schiedsgutachten des HEV sei in Angelegenheiten von Miete und Pacht von Wohnräumen unzulässig und es sei gegebenenfalls eine sachverständige Privatperson als gerichtliche Gutachterin beizuziehen. Es schliesst damit auch die Schlichtungsbehörde als mögliche Gutachterin aus.

- 8 - Das Beweisverfahren wird zur Frage des orts- bzw. quartierüblichen Mietzinses neu aufzunehmen sein. Der Prozess ist daher zur Ergänzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen gestützt auf Art. 318 Abs. 1 lit. c ZPO an das Mietgericht Meilen zurückzuweisen. Die Rückweisung rechtfertigt sich auch unter dem Ge- sichtspunkt der Wahrung des Instanzenzuges. 3. Ist der Prozess zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen, so ist das angefochtene Urteil auch hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen aufzuheben. Die Vorinstanz wird in ihrem neuen Entscheid auch darüber erneut zu befinden haben. Im Berufungsverfahren ist die Mietzinsdifferenz von CHF 2'255.00 (9'655 - 7'400) für die Dauer von 60 Monaten (April 2013 bis März 2018) strittig, was einem Streitwert von CHF 135'300.00 entspricht. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist auf CHF 7'000.00 festzusetzen (§§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1, 2 und 3 sowie 12 Abs. 1 und 2 GebV OG). Dem Beklagten ist Recht zu geben, soweit er die Unzu- lässigkeit des Schiedsgutachtens moniert, dringt aber mit seiner Rüge, die streit- betroffene Liegenschaft sei kein Luxusobjekt, nicht durch. Wer schliesslich den Prozess gewinnen wird, ist heute offen. Die Verlegung der Gerichtskosten sowie die Festlegung einer allfälligen Prozessentschädigung für das vorliegende Beru- fungsverfahren bleibt deshalb dem neuen Entscheid des Mietgerichts Meilen vor- behalten. Es wird erkannt: 1. Das Urteil des Bezirksgerichts Meilen, Mietgericht, vom 4. Februar 2014 wird aufgehoben und der Prozess wird zur Fortsetzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückge- wiesen. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 7'000.00 festgesetzt.

- 9 - 3. Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorliegenden Be- rufungsverfahrens wird dem neuen Entscheid des Bezirksgerichts Meilen, Mietgericht, vorbehalten. 4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an das Bezirksgericht Meilen, Mietge- richt, und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück. 5. 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 135'300.00. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Der Gerichtsschreiber: lic.iur. A. Katzenstein lic.iur. M. Hinden versandt am: 1. Juni 2015

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