

# ZH\_OBERGERICHT NP170010 vom 30. Mai 2017

ZH Obergericht, 2017-05-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_NP170010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NP170010)

FR: ZH\_OBERGERICHT NP170010 du 30 mai 2017

IT: ZH\_OBERGERICHT NP170010 del 30 maggio 2017

## Erwägungen

### E. 1

1.1 Im Jahr 1996 mietete A. \_\_\_\_\_ den hinteren Teils der Scheune der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_-Gasse ... in B. \_\_\_\_\_ (vgl. act. 7 S. 2, act. 10 S. 2 und dazu act. 15 S. 4) von der damaligen Eigentümerschaft, um darin diverse Gegenstände wie Möbel, Kleider, Stoffe, Akten, Bücher usw. abzustellen bzw. zu lagern. Das Eigentum an der Scheune ging später auf die Heimatschutz-Vereinigung B. \_\_\_\_\_ über, die im September 2002 als Vermieterin mit A. \_\_\_\_\_, damals noch an der D. \_\_\_\_\_-Strasse ... in B. \_\_\_\_\_ wohnhaft, einen schriftlichen Mietvertrag abschloss. Die Heimatschutz-Vereinigung B. \_\_\_\_\_ liess sich dabei durch die E. \_\_\_\_\_ AG vertreten (vgl. act. 4/2). Die Parteien verwendeten für die Fixierung des Vertragsinhaltes ein Vertragsformular des HEV Zürich "für Wohnräume", Ausgabe 1996 (vgl. a.a.O.; siehe auch act. 16/3). Das Mietobjekt wird darin in Maschinenschrift als "hiterer, abgetrennter Teil der Scheune" umschrieben (vgl. act. 4/2 S. 1). Der vorgedruckte Vertragsformulartext sieht eine "Verwendung zu Wohnzwecken" vor, dem folgende Ergänzung folgt: "Für -- Personen" (vgl. a.a.O.). Im Vertragsformular wurde sodann neben anderem der Mietbeginn auf den 1. Januar 2002 zurückdatiert, der Mietzins auf netto monatlich Fr. 85.-- festgesetzt, die Vertragsdauer als unbestimmt festgelegt und die Beendigung der Vertragsbeziehung durch Kündigung auf das Ende eines jeden Monats vorgesehen, unter Beachtung einer Kündigungsfrist von drei Monaten (vgl. a.a.O.). Als erste Partei hat gemäss der maschinenschriftlicher Datierung die E. \_\_\_\_\_ AG den Vertrag am 12. September 2002 für die Heimatschutz-Vereinigung B. \_\_\_\_\_ unterzeichnet; A. \_\_\_\_\_ unterzeichnete den Vertrag gemäss handschriftlicher Datierung hingegen erst am 30. September 2002 (vgl. a.a.O., S. 2).

### E. 1.2

A. \_\_\_\_\_ war bis 2011 als Einzelunternehmerin mit einem Verkaufsgeschäft in Winterthur tätig. Diese Tätigkeit musste sie wegen schlechten Geschäftsgangs aufgeben (vgl. act. 10 S. 2). Restbestände aus der Liquidation ihres Geschäftes lagert sie seit da ebenfalls im hinteren Teil der Scheune. Seit Oktober 2012 wohnt sie an der aktuellen Adresse in einer 2,5-Zimmer-Wohnung, welche die Sozialbe-

- 3 - hörde B. \_\_\_\_\_ von der Heimatschutz-Vereinigung B. \_\_\_\_\_ gemietet hat (vgl. act. 15 S. 2 und 16/1).

### E. 1.3

Im Jahr 2013 liess die Heimatschutz-Vereinigung B. \_\_\_\_\_ die Fassade der Liegenschaft sanieren. Dabei wurde u.a. im April 2013 das Scheunentor einer Sandstrahlbehandlung unterzogen. A. \_\_\_\_\_ machte in der Folge gegenüber der Heimatschutz-Vereinigung B. \_\_\_\_\_ geltend, es seien diese Arbeiten ohne jede Abdeckung vorgenommen worden, weshalb Staub in die Scheune eingedrungen sei und sämtliche von ihr im Mietobjekt

gelagerten Gegenstände verunreinigt ha- be (vgl. etwa act. 4/11). Sie habe dadurch einen Schaden von ungefähr Fr. 20'000.-- erlitten und verlange dessen Ersatz (vgl. etwa act. 4/13). Die Heimat- schutz-Vereinigung B.\_\_\_\_\_ lehnte jede Haftung für einen Schaden ab (vgl. act. 4/12; siehe auch act. 4/14). Mit Brief vom 10. Dezember 2014 hielt sie u.a. fest: "Wie das von Ihnen gemietete Abteil genutzt wird, entzieht sich unserer Kenntnis, bekannt ist aber, dass das Abteil nach aussen noch nie staubfrei abge- schlossen war. Die Nutzung als Kleiderlager war [weder] uns als Vermieter noch der Bauleitung bekannt. Es obliegt also Ihnen, die darin gelagerte Ware, wenn notwendig, staubfrei einzupacken und entsprechend zu lagern. Staubbefall durch jahrelange Lagerung in einem offenen Scheunenteil entsteht naturgemäss" (act. 4/12).

## **E. 2**

2.1 Anfangs Februar 2016 gelangte A.\_\_\_\_\_ (fortan: die Klägerin) an das Friedensrichteram F.\_\_\_\_\_ und machte die Klage mit dem Begehren rechtshän- gig, es sei die Heimatschutz-Vereinigung B.\_\_\_\_\_ (fortan: die Beklagte) zu ver- pflichten, ihr Fr. 20'400.-- nebst 5 % Zins seit dem 19. April 2013 zu bezahlen. Bemühungen zur Schlichtung scheiterten: Die Beklagte lehnte an der Schlich- tungsverhandlung einen Vergleichsvorschlag der Klägerin ab, die ihrerseits ein nachträgliches Einigungsangebot der Beklagten nicht annahm (vgl. act. 3 S. 1). Der Klägerin wurde daher am 13. April 2016 die Klagebewilligung erteilt (vgl. act. 3).

### **E. 2.2**

Mit Schreiben ihres Rechtsvertreters vom 13. Juli 2016 gelangte die Klägerin an das Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht in Zivilsachen, reichte die Klage- bewilligung sowie diverse Unterlagen ein und ersuchte um Festsetzung des Ter-

- 4 - mins der Hauptverhandlung, an der die Klage mit nachstehendem Rechtsbegeh- ren dann begründet werde (vgl. act. 1 S. 2): "Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin Fr. 29'594.50 nebst Zins zu 5% seit 19. April 2013 zu bezahlen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuern) zu Lasten der Beklagten."

#### **E. 2.2.1**

Das Einzelgericht lud nicht zur Verhandlung vor, sondern setzte der Klägerin mit Verfügung vom 9. August 2016 Frist an, um die sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts schriftlich darzulegen (vgl. act. 5). Die Klägerin kam dieser Auffor- derung mit Eingabe vom 30. August 2016 nach (act. 7), womit sich das Einzelge- richt aber nicht begnügte. Am 10. Oktober 2016 setzte es der Klägerin in Analogie zu Art. 223 Abs. 1 ZPO eine Nachfrist an, "um im Hinblick auf die sachliche Zu- ständigkeit des angerufenen Gerichts konkret darzutun, zu welchem Zweck sie den von der Beklagten gemieteten Scheunenteil nutzt" (vgl. act. 8 S. 3). Zugleich stellte das Einzelgericht der Beklagten ein Doppel der Eingabe der Klägerin vom 30. August 2016 (act. 7) zu (vgl. a.a.O.). Die Klägerin kam der Aufforderung gemäss Verfügung vom 10. Oktober 2016 mit einer Eingabe vom 20. Oktober 2016 nach (vgl. act. 10). Mit Verfügung vom 1. November 2016 stellte das Einzelgericht diese Eingabe der Beklagten zu und setzte dieser Frist an, um sich zur sachlichen Zuständigkeit des angerufenen Gerichts zu äussern (vgl. act. 11).

#### **E. 2.2.2**

Die Beklagte äusserte sich mit Schriftsatz vom 15. Dezember 2016 (act. 15 f.) und beantragte dabei (act. 15 S. 2), es sei auf die Klage nicht einzu- treten, unter Kosten- und

Entschädigungsfolgen zu Lasten der Klägerin. Zusätzlich stellte die Beklagte dem Einzelgericht den Antrag, die Klägerin "sei zu verpflichten, angemessene Sicherheit für die Parteientschädigung an die Heimatschutzvereinigung B.\_\_\_\_\_ zu leisten" (a.a.O.).

### **E. 2.2.3**

Am 15. Februar 2017 traf das Einzelgericht dann den nachstehenden Entscheid in Form einer Verfügung, mit dem sie der Klägerin zugleich die Doppel des Schriftsatzes der Beklagten vom 15. Dezember 2016 (act. 15 f.) zur Kenntnisnahme zustellte (vgl. act. 25 [= act. 17 = act. 24/1] S. 5):

- 5 -

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