

ZH_OBERGERICHT NP190013 vom 4. Februar 2020

ZH Obergericht, 2020-02-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_NP190013

FR: ZH_OBERGERICHT NP190013 du 4 février 2020

IT: ZH_OBERGERICHT NP190013 del 4 febbraio 2020

Erwägungen

E. 1

1.1 Im Jahr 1996 mietete A. _____ von der damaligen Vermieterschaft den hinteren, abgetrennten Teil der Scheune der Liegenschaft C. _____-Gasse ... in D. _____ [Ort] (vgl. act. 1/7 S. 2, act. 1/10 S. 2 und dazu act. 1/15 S. 4). Bei dieser Liegenschaft handelt es sich um ein rund 300 Jahre altes Riegelhaus mit Scheune (vgl. act. 23 S. 3). Der von A. _____ gemietete hintere, abgetrennte Teil der Scheune ist einem Estrich- oder Kellerabteil vergleichbar, in dem persönliche Gegenstände wie Velos, Skier, Möbel usw. abgestellt werden. Das Eigentum an der Liegenschaft C. _____-Gasse ... ging später auf die B. _____ über, einen Verein i.S. der Art. 60 ff. ZGB. Im September 2002 schloss die B. _____ als neue Vermieterin mit A. _____, damals noch an der E. _____-Strasse ... in D. _____ wohnhaft, einen schriftlichen Mietvertrag über den hinteren, abgetrennten Teil der Scheune ab, mit dem unbestrittenermassen der bisherige Gebrauchszweck beibehalten wurde (vgl. act. 26 S. 2 Ziff. 5 und Vi-Prot. S. 8). Die B. _____ liess sich dabei durch die F. _____ AG vertreten (vgl. act. 1/4/2), welche zur Fixierung des Vertragsinhaltes ein Vertragsformular des HEV Zürich "für Wohnräume", Ausgabe 1996, verwendete (vgl. a.a.O.; siehe auch act. 1/16/3), das im vorgedruckten Teil eine "Verwendung zu Wohnzwecken" aufführt. Dem wurde folgende Ergänzung beigelegt: "Für -- Personen" (vgl. a.a.O.). Der Mietzins wurde auf den 1. Januar 2002 zurückdatiert; der Mietzins wurde auf Fr. 85.-- netto pro Monat festgesetzt (vgl. a.a.O.).

E. 1.2

1.2.1 An die Begründung der Berufung werden bei Laien keine hohen Anforderungen gestellt. Denn von Ihnen kann nicht erwartet werden, dass ihre Rechtschriften den Standards einer fachkundigen Person wie Anwälten genügt. Immerhin muss die Begründung so beschaffen sein, dass der loyale und verständige Leser unschwer und eindeutig verstehen kann, was nach Auffassung der Berufung führenden Partei am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den Anforderungen an eine Begründung daher ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 375). Auf Berufungen, denen es an einer hinreichenden Begründung fehlt, ist nicht einzutreten. Weil die Berufung ein reformatorisches Rechtsmittel ist, muss sie zudem nicht nur begründet werden, sondern ebenfalls einen materiellen Antrag (Antrag zur Sache) enthalten, aus dem hervorgeht, wie die Berufungsinstanz nach Auffassung der Berufung führenden Partei zu entscheiden hat. Bei Laien wird keine formeller Antrag verlangt, der Standards entspricht, die fachkundigen Personen bekannt sind. Es genügt, wenn sich ein Antrag zur Sache wenigstens sinngemäss aus der Begründung ergibt. Fehlt es auch an einem solchen sinngemässen Antrag, ist auf die Berufung ebenfalls nicht einzutreten.

E. 1.2.2

Soweit die Berufung führende Partei hinreichende Beanstandungen vorbringt, wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und prüft sämtliche Mängel frei und uneingeschränkt – sie ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (vgl. BGE 133 II 249 E. 1.4.1 m.w.H. sowie ZR 110 [2011] Nr. 80).

- 8 - Bei der Begründung ihrer Entscheidung darf sie sich auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen sie sich hat leiten lassen.

E. 1.3

Die Berufung wurde – wie schon erwähnt – rechtzeitig erhoben. Sie enthält eine Begründung sowie einen Antrag, weshalb insoweit einem Eintreten nichts entgegensteht. 2. Zwischen den Parteien war im einzelgerichtlichen Verfahren die Qualifikation ihrer Vertragsbeziehung umstritten: Die Klägerin machte im Wesentlichen geltend, mit dem hinteren, abgetrennten Teils der Scheune habe sie weder einen Wohn- noch einen Geschäftsraum gemietet, weshalb zur Schlichtung der Friedensrichter und zur gerichtlichen Beurteilung der Streitsache das ordentliche Gericht zuständig sei und nicht das Mietgericht. Die Beklagte stellte sich hingegen auf den Standpunkt, es liege eine vom Mietgericht zu beurteilende Geschäftsraummiete vor.

E. 1.4

A. _____ (fortan: die Klägerin) macht geltend, die Sandstrahlbehandlung des Scheunentors sei ohne Schutzvorkehrungen vorgenommen worden und habe die von ihr im Lager abgestellten Sachen, insbesondere die Kleider und den Stoff verschmutzt. Sie fordert daher von der B. _____ (fortan: die Beklagte) Schadenersatz. Diesen Ersatz bezifferte sie mit dem Schlichtungsgesuch zunächst auf Fr. 20'400.-- (vgl. act. 1/3), im gerichtlichen Verfahren dann mit Fr. 29'594.50 (vgl. act. 1/1). Dabei ist es bis heute geblieben. Der eingeklagte Schadenersatz setzt sich aus folgenden Posten zusammen: - Fr. 23'319.50 (dieser Betrag ergibt sich aus Preisangaben, die die Klägerin für eine stückweise Reinigung von verschmutzten Kleidern erhob; vgl. act. 26 S. 16), - Fr. 5'443.- für eine am 24. Juni 2016 offerierte Reinigung des "Lagerraumes und damit der übrigen Gegenstände" (a.a.O., Ziff. 33), und - Fr. 832.- für die mutmasslich im Zusammenhang mit der Spezialreinigung gewisser Kleider anfallenden Transportkosten (vgl. a.a.O., S. 17 Ziff. 34).

E. 1.5

Die Beklagte bestritt und bestreitet die Klage vollumfänglich. Sie hält diese u.a. für sachlich unbegründet und unsubstanziert. Dazu machte sie bereits in der

- 5 - Klageantwort vor dem Einzelgericht etwa geltend, die geltend gemachten Reinigungskosten überstiegen den Wert der Kleider und des Stoffs – diese seien 2013 Non-Valeurs gewesen (vgl. act. 28 S. 9).

E. 2

2.1 Anfangs Februar 2016 gelangte die Klägerin an das Friedensrichteramt I. _____ und machte die Sache rechtshängig. Nach erfolgloser Schlichtung gelangte die Klägerin gegen Mitte Juli 2016 mit einer unbegründeten Klage i.S. des Art. 244 Abs. 1 und 2 ZPO an das Einzelgericht im vereinfachten Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur, ersuchte um die Festsetzung des Termins der Hauptverhandlung und stellte dabei eine mündliche Begründung der Klage in der Hauptverhandlung in Aussicht (vgl. act. 1/1). Das

Einzelgericht lud nicht zur Hauptverhandlung vor, sondern forderte die Klägerin auf, sich zur Frage der sachlichen Zuständigkeit des Einzelgerichts zu äussern, und führte dann zu diesem Thema Schriftenwechsel durch. Am 15. Februar 2017 verneinte das Einzelgericht seine sachliche Zuständigkeit und trat auf die Klage nicht ein (vgl. act. 1/17). Eine dagegen gerichtete Berufung der Klägerin hiess die Kammer mit Urteil vom 30. Mai 2017 gut und wies die Sache zur Prüfung der Klage an das Einzelgericht zurück (vgl. act. 1/21). Dieses Urteil blieb un- angefochten.

E. 2.1

Das Einzelgericht hat sich mit dieser Frage einlässlich befasst (vgl. act. 52 S.

E. 2.2

Im Berufungsverfahren ist die sachliche Zuständigkeit des Einzelgerichts kein ernsthaftes Thema mehr. Wenn die Klägerin in der Berufung ausführt, das Einzelgericht habe sich als zuständig erklärt und den von ihr gemieteten hinteren Teil der Scheune als "Nicht-Geschäftsraum" anerkannt, weil sonst das Mietgericht zuständig gewesen wäre (vgl. act. 50 S. 2), so ist ihr zuzustimmen. Wenn die Klägerin daneben auch noch vorbringt, das Einzelgericht habe die Abweisung ihrer Klage in Erw. 4.2.3 damit begründet, dass es sich beim Lager um einen Geschäftsraum handle (a.a.O.), so ist das – wie gesehen – offenkundig unzutreffend (vgl. auch act. 52 S. 23, erster Satz: "... wurde von den Parteien nicht eine Geschäftsraummiete vereinbart ..."). Es kann daher offen gelassen werden, weshalb die Klägerin zu ihrer falschen Ansicht kommt. Die rechtliche Qualifikation der Vertragsbeziehung der Parteien als gewöhnliche Miete, also als Miete eines Raums, der weder als Wohn- noch Geschäftsraum dienen soll, ist auch sonst insgesamt zutreffend. Die Klägerin hat nie geltend gemacht, insbesondere die rund 840 Kleider und 200m² Stoff seien nicht für den Verkauf bestimmt gewesen, sondern für ihren – der Klägerin – persönlichen bzw. täglichen Gebrauch. Und es ist daher nicht zu beanstanden, dass das Einzelgericht zur Auffassung kam (vgl. act. 52 S. 23), die Benützung des hinteren, abgetrennten Teils der Scheune, der nach Darstellung der Parteien mit einem abschliessbaren Keller- oder Estrichabteil zu vergleichen sei, der einer Privatperson vermietet werde, als Lager für Kommissionsgut bzw. für zum Verkauf durch die Klägerin bestimmte Kleider und Stoffe sei als Teil einer Geschäftstätigkeit aufzufassen und insoweit vertragswidrig gewesen. Mit ihrer Berufung (act. 50) macht die Klägerin nämlich – doch zu Recht – nicht geltend, das Lagern von Kommissionsgütern, die sie verkaufen wollte, ohne über ein Ladenlokal usw. zu verfügen, habe einem anderen Zweck als einem wirtschaftlichen und damit geschäftlichen Zweck gedient, sondern es sei das Lagern von Kleidern und Stoffen vielmehr Teil eines ihrer Hobbys gewesen (wie z.B. das Sammeln von Kleidern oder das Nä-

- 10 - hen) oder habe eine andere Tätigkeit bezweckt, die ihrer persönlichen Entfaltung gedient habe. Ebenso wenig macht die Klägerin geltend, sie habe den hinteren, abgetrennten Teil der Scheune als Geschäftsfrau gemietet und gemäss dem übereinstimmenden Willen der Parteien nicht für sich privat, sondern für einen von ihr verfolgten wirtschaftlichen Zweck, namentlich um für sich oder für Dritte Waren zu lagern, die für den Verkauf bestimmt sind. Und sie macht schliesslich auch nicht geltend, der hintere, abgetrennte Teil der Scheune sei von seiner Beschaffenheit her objektiv gesehen bestimmt und geeignet gewesen, als Lager für zum Verkauf bestimmter Waren wie Kleider und Stoff zu dienen, weshalb die Beklagte bzw. deren Rechtsvorgänger ihr damit oder sonst

wie eine Benützung des abgetrennten Scheunenteils als Lager für geschäftliche Zwecke zugesichert bzw. versprochen habe (vgl. act. 50, dort insbes. S. 5). Die Klägerin unterlässt solche Behauptungen mit Fug, denn sie widersprechen dem bisher von ihr stets eingenommenen Standpunkt diametral, sie habe den hinteren Scheunenteil weder als Wohn- noch vor allem als Geschäftsraum gemietet (vgl. auch act. 50 S. 7 [Ziff. 1 der Zusammenfassung]). Denn das würde einen Verstoss gegen Treu und Glauben im Prozess beinhalten (sog. venire contra factum vel dictum proprium), der rechtsmissbräuchlich wäre und entsprechend zu Lasten der Klägerin berücksichtigt werden müsste. Immerhin stellt sich die Klägerin in der Berufung auf den Standpunkt, es sei nie über die Nutzung des Raums gesprochen worden. Daraus schliesst sie offenbar, es sei ihr in diesem Raum jede Benützung erlaubt gewesen, auch eine geschäftliche. Denn sie hält in der Berufung fest, von einer Umnutzung des Mietobjektes könne nicht gesprochen werden (vgl. a.a.O.), und erachtet damit ihre ohne Wissen der Vermieterschaft erfolgte Benützung des Mietobjektes auch als Lager für Geschäftszwecke dem vereinbarten Gebrauch entsprechend. Die Klägerin übersieht mit dieser Argumentation indes, dass dann, wenn ihr gemäss dem übereinstimmenden Willen beider Parteien jede Art der Benützung zustehen würde, also vor allem auch eine zu geschäftlichen Zwecken, eben gerade keine gewöhnliche Miete vereinbart worden wäre, sondern eine auch zu Geschäftszwecken. Es läge dann aber wiederum eine Geschäftsraummiete vor und die Klägerin setzte sich in einen eklatanten Widerspruch zu ihrem ausdrücklich eingenommenen Standpunkt der Miete ei-

- 11 - nes "Nicht-Geschäftsraums", was – wie schon erwähnt – als rechtsmissbräuchlich anzusehen wäre. Ob die Klägerin das ernsthaft will und es ihr nicht bloss darum geht, ihre vom Einzelgericht als vertragswidrig gewertete Benützung des Mietobjektes sachlich unbedarft zu rechtfertigen, kann offen bleiben. Denn beides taugt nicht. Es bleibt somit beim Ergebnis, dass die Parteien eine gewöhnliche Miete vereinbart haben, die eine Verwendung des Mietobjektes durch die Klägerin als Warenlager für ihre Geschäftszwecke ausschliesst. 3. - 3.1 Das Einzelgericht hat in seinem Urteil das Feld der rechtlichen Bestimmungen, die für die Beurteilung der Klage massgeblich sind, grundsätzlich zutreffend abgesteckt. Zur Vermeidung von unnötigen Wiederholungen kann daher vorab auf die entsprechenden Erwägungen verwiesen werden (vgl. act. 52 Erw. 4.2.1–4.2.2). 3.1.1 Zu dem vom Einzelgericht Erwogenen ist ergänzend immerhin zunächst noch hervorzuheben, dass die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche im Zusammenhang mit der Erneuerung (Renovation der Fassade der Liegenschaft) der Sache stehen, in der sich das Mietobjekt befindet. Daher steht die Regelung des Art. 260 OR im Vordergrund, die dem Mieter einen Anspruch auf Schadenersatz i.S. des Art. 259e OR gegenüber dem Vermieter einräumt (vgl. Art. 260 Abs. 2 OR), wenn dieser die Erneuerung (Renovation) pflichtwidrig bzw. unsorgfältig durchgeführt hat. Soweit der Vermieter Hilfspersonen für die Erneuerung beigezogen hat, haftet er im Rahmen des Art. 101 OR. Schäden, die dem Mieter durch pflichtwidrig bzw. unsorgfältige Unterhaltsarbeiten des Vermieters entstanden, beurteilen sich ebenfalls aufgrund von Art. 259e OR (vgl. Art. 257h Abs. 3 OR), weshalb es hier keine Rolle spielt, ob die Renovation der Fassade lediglich Unterhalt darstellte oder eine Erneuerung beinhaltete. Ebenso ist verdeutlichend anzumerken, dass der Art. 259e OR den Anspruch auf sog. vertraglichen Schadenersatz regelt, weshalb die allgemeinen Voraussetzungen des Ersatzanspruches denjenigen Art. 97 Abs. 1 OR entsprechen und der Umfang des Schadenersatzes daher nach dem Art. 99 OR zu bestimmen ist. Aufgrund des Verweises in Art. 99 Abs. 3 OR sind für die Festsetzung sowie

- 12 - die Bemessung des Schadens auch die Art. 42–44 OR massgeblich. Für sämtliche Voraussetzungen des geltend gemachten Schadensersatzanspruchs, ausser dem Verschulden, welches der Art. 97 Abs. 1 OR vermutet, trifft daher den Mieter die Beweislast. Und es trifft ihn der Beweislast entsprechend ebenso die Last zur Behauptung der anspruchsbegründenden Tatsachen. Namentlich der Schaden ist konkret darzulegen, soweit das objektiv möglich und zumutbar ist. 3.1.2 Weiter ist ergänzend anzumerken, dass Schaden die ungewollte Verminderung des Reinvermögens einer Person bezeichnet. Der Schaden entspricht daher der Differenz zwischen dem gegenwärtigen, durch die Schädigung festgestellten Vermögen, und dem (hypothetischen) Stand, den das Vermögen dann hätte, wenn das schädigende Ereignis nicht eingetreten wäre. Weil Schaden Vermögenseinbusse ist, liegt er bei sog. Sachschäden nicht in der Beschädigung oder im Verlust der Sache. Beschädigung oder Verlust sind vielmehr "blosse" Ursache des Schadens. Bei Beschädigung einer Sache kann als Schaden daher entweder der gesamte Minderwert geltend gemacht werden, den die Sache im unreparierten Zustand hat. Oder aber es können statt dessen die Reparaturkosten geltend gemacht werden, zuzüglich eines allenfalls trotzdem noch bestehenden merkantilen Minderwerts (vgl. zum Ganzen etwa BGE 127 III 76 f., 145 III 233 oder Urteil des Bundesgerichts 4A_113/2017 vom 06.09.17, dort Erw. 4.3.2 f.). Werden Reparaturkosten verlangt, so sind diese bestimmt und nachvollziehbar zu behaupten; geht es um die Reparaturkosten mehrerer Sachen, gilt das für jede beschädigte Sache. Das im Haftpflichtrecht als allgemein anerkannte Prinzip des Bereicherungsverbotens schliesst es indessen aus, dass einem Geschädigten ein Ersatz zugesprochen wird, der die durch das schädigende Ereignis erlittene Vermögenseinbusse übersteigt (vgl. BGE 145 III 232 m.w.H.). Übersteigen bei der Beschädigung einer Sache die Reparaturkosten den gesamten Wert der Sache, so gelangen die Grundsätze zur Anwendung, die gelten, wenn die Sache zerstört worden wäre, und es stellt der gesamte Wert der Sache die Obergrenze des Ersatzes dar. Wer als Schaden Reparaturkosten geltend macht, hat daher bei der Darlegung des Schadens Entsprechendes zu berücksichtigen. Zu berücksichtigen ist ebenso, dass bei wertbeständigen Sachen diese Obergrenze in aller Regel wenigstens

- 13 - in den Anschaffungskosten für die neue Sache liegt. Bei Sachen, deren Wert sich mit der Zeit vermindert, ist deren Wertverlust Rechnung zu tragen und es ist daher grundsätzlich der im Zeitpunkt der Schädigung bereits durch Abschreibung verminderte Neuwert zu ersetzen (vgl. etwa BGE 127 III 77, 145 III 234 f.), der sog. Verkehrs- bzw. Zeitwert. Das gilt immerhin dann nicht, wenn es um eine Sache geht, die dem Geschädigten zum täglichen Gebrauch dient.

E. 2.3

in der Verfügung vom 8. November 2019 (act. 76). Es sind zudem die für die ordnungsgemässe Liquidation der Prozesskosten erforderlichen Anordnungen zu treffen. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur, Einzelgericht im vereinfachten Verfahren vom 23. April 2019 wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'000.- festgesetzt, der Klägerin und Berufungsklägerin auferlegt und mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet. 3. Die Klägerin und Berufungsklägerin wird verpflichtet, der Beklagten und Berufungsbeklagten für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 2'700.- (7.7 % MWSt. inbegriffen) zu bezahlen. Diese Parteientschädigung ist der Beklagten und Berufungsbeklagten von der Obergerichtskasse aus der von der Klägerin und Berufungsklägerin geleisteten Sicherheit zu entrichten. 4. Schriftliche Mitteilung je gegen

Empfangsschein an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht im vereinfachten Verfahren. 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 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.

- 21 - Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 29'594.50.--. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Vorsitzende: Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. E. Lichti Aschwanden lic. iur. I. Vourtsis-Müller versandt am:

E. 3

Am 3. Juni 2019 überbrachte die Klägerin dem Obergericht persönlich einen auf den 30. Mai 2019 datierten Schriftsatz (act. 50 und 51/1 - 2) und erhob damit

- 6 - rechtzeitig Berufung gegen das Urteil vom 23. April 2019. Die Akten des Einzelgerichts wurden daraufhin von Amtes wegen beigezogen. Mit Verfügung vom 7. Juni 2019 wurde der Klägerin gestützt auf Ar. 98 ZPO Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von einstweilen Fr. 3'000.- angesetzt. Ein danach von der Klägerin eingereichtes Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wurde mit Beschluss vom 25. Juli 2019 abgewiesen und es wurde ihr erneut Frist angesetzt, um den Kostenvorschuss zu leisten (vgl. act. 59). Die Frist hierfür lief am 30. August 2019 ab. Weil der Vorschuss innert dieser Frist nicht geleistet worden war, wurde der Klägerin am 3. September 2019 eine Nachfrist gemäss Art. 101 Abs. 3 ZPO angesetzt. Nach Versand dieser Verfügung wurde der Kammer die Leistung des Vorschusses mit Valuta vom 3. September 2019 angezeigt (vgl. act. 67 und dazu auch act. 68). Am 12. September 2019 wurde der Beklagten Frist zur schriftlichen Berufungsantwort angesetzt (vgl. act. 69). Die Beklagte erstattete die Berufungsantwort gegen Ende Oktober 2019 (vgl. act. 75). Während laufender Berufungsfrist stellte die Beklagte den Antrag, die Klägerin zur Leistung einer Sicherheit für die Parteientschädigung zu verpflichten. Der Klägerin wurde Gelegenheit gegeben, sich dazu zu äussern. Mit Verfügung vom 8. November 2019 wurde die Klägerin zur Leistung einer Sicherheit verpflichtet (vgl. act. 76 f.). Die Sicherheit wurde innert Nachfrist geleistet (act. 84). Die Sache ist nunmehr spruchreif. II. (Zur Berufung im Einzelnen) 1. - 1.1 Die Berufung ist innert 30 Tagen seit der Zustellung des angefochtenen Entscheids schriftlich und begründet einzureichen. Mit der Berufung können eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes und eine unrichtige Rechtsanwendung der Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO); zu letzterer zählt auch die unrichtige Anwendung des pflichtgemässen Ermessens, weshalb das Gesetz dies nicht eigens erwähnt. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind die entsprechenden Beanstandungen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen (Begründungslast; vgl. dazu BGE 138 III 375

- 7 - oder OGer ZH, Urteil LB110049 vom 5. März 2012, E. 1.1 und E. 1.2, je mit Verweisen). Was mit der Berufung nicht beanstandet wird, hat daher Bestand. Neue Tatsachen und Beweismittel können von der Berufung führenden Partei im Übrigen im

Berufungsverfahren nur noch in den Schranken von Art. 317 ZPO vorgetragen werden, und zwar auch in Verfahren, die erstinstanzlich noch der Untersuchungsmaxime sowie der Officialmaxime unterstehen (vgl. dazu auch BGE 138 III 625).

E. 3.2

Die Klägerin macht eine Verschmutzung der im Mietobjekt gelagerten Waren bzw. Gegenstände durch Staub geltend, wofür die Beklagte verantwortlich sei. Wie vorhin in Erw. I/1.4 gesehen, verlangt sie den Ersatz der Kosten, welche für die Beseitigung der Verschmutzung anfallen, also im Wesentlichen den Ersatz von Reparaturkosten im eben erläuterten Sinn. Unbestritten ist, dass diese Reinigungen bzw. Reparaturen noch nicht vorgenommen wurden. Die Klägerin will diese jedoch vornehmen lassen. Ob die zur Zeit also nur mutmasslichen Reparaturkosten auch dann als zu ersetzender Schaden geltend gemacht werden können, wenn die Reparatur (Reinigung) nicht durchgeführt wird, kann daher offen bleiben. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung erscheint es jedenfalls nicht unhaltbar (vgl. dazu Urteil 4D_103/2010 vom 14.03.2011, Erw. 5, und Urteil 4A_113/2017 vom 06.09.2017, Erw. 4.3.3.2).

E. 3.3

Die Klägerin verlangt Fr. 5'443.- für eine am 24. Juni 2016 offerierte Reinigung des "Lagerraumes und damit der übrigen Gegenstände" (act. 26 Ziff. 33).

E. 3.3.1

Das Einzelgericht hielt die Klage in Bezug auf diesen Schadensposten für unsubstanziert. Es erwog im Wesentlichen, die (damals) anwaltlich vertretene Klägerin habe nicht dargelegt, um was für Gegenstände es sich dabei gehandelt habe und um was für Reinigungskosten es gehe. Hinzu komme, dass die Klägerin bestätigt habe, eine Reinigung des Tennis sei durch die Beklagte veranlasst und durchgeführt worden. Inwiefern ihr in dieser Hinsicht weitere Kosten entstanden seien, welche Schaden darstellten, habe die Klägerin nicht ausgeführt. Die Klage sei daher insoweit abzuweisen (vgl. act. 52 Erw. 4.2.4). Die Klägerin setzt sich mit diesen Erwägungen in ihrer Berufung nicht erkennbar näher auseinander und zeigt auch in keiner für Laien hinreichenden Weise auf, was daran falsch sein soll. Sie behauptet insbesondere nicht, sie bzw. ihr

- 14 - Rechtsvertreter habe im einzelgerichtlichen Verfahren dargetan, welche übrigen Gegenstände im Einzelnen bei der Sanierung im April 2013 verstaubt wurden und daher gereinigt werden müssen und was die Kosten dafür bei jedem Gegenstand sind, was das Einzelgericht übergangen habe. Und sie stellt ebenso wenig in Abrede, dass eine Reinigung des Tennis durch die Beklagte bereits veranlasst und durchgeführt worden war. Kam das Einzelgericht deshalb zur Auffassung, die Klage sei in diesem Punkt unsubstanziert geblieben – nämlich pauschal bzw. unbestimmt und deshalb nicht näher überprüfbar –, so ist das nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich somit in diesem Punkt als offensichtlich unbegründet, weshalb auf sie nicht einzutreten ist (vgl. vorn Erw. II/1.2.1).

E. 3.3.2

Der Berufung wäre in diesem Punkt übrigens auch dann kein Erfolg beschieden, wenn auf sie eingetreten würde (wozu aber kein Anlass besteht), und zwar aus folgenden Gründen. Die Klägerin hat im vorinstanzlichen Verfahren – wie vom Einzelgericht zutreffend erwogen – nicht näher dargelegt, wofür welche Reinigungsarbeiten genau aufzuwenden

sind, namentlich nicht in Bezug auf welche Gegenstände sowie, um was für Gegenstände es sich dabei gehandelt hat. Es kann deshalb erneut vorab auf die entsprechenden Erwägungen (act. 52 Erw. 4.2.4) im angefochtenen Urteil verwiesen werden. Ergänzend bleibt anzufügen, dass sich die Klägerin im einzel- gerichtlichen Verfahren bei der Behauptung der Reinigungskosten in der Klage- begründung (act. 26 Ziff. 33) mit einem Verweis auf eine Offerte gemäss act. 27/44 vom Juni 2016 begnügt und danach nichts Fassbareres vorgebracht hat (vgl. Vi-Prot. S. 26–48). Verweise auf Beilagen ersetzen allerdings keine nachvollziehbare Sachdarstellung, die dem in Erw. II/3.1.2 Dargelegten genügt und es so der Gegenpartei und dem Gericht erlaubt festzustellen, für welche ver- staubten Sachen im Einzelnen Reinigungskosten gefordert werden. Eine solche Sachdarstellung zu verlangen ist zudem nicht unzumutbar, weil die Klägerin ja selbst am besten weiss bzw. wissen muss, um welche ihrer Sachen es geht, zu- mal dann, wenn es nebst offenbar seit langem nicht mehr gebrauchten Sachen (vgl. etwa Vi-Prot. S. 44: seit 10 Jahren bzw. seit 1996 Gelagertes) auch um Wei- teres geht wie z.B. Kommissionsgut in Gestalt von Kunst aus aller Welt (vgl. vorn Erw. I/3). Die von der Beklagten bereits in der Klageantwort bestrittene Klage ist

- 15 - damit nicht hinreichend substantiiert worden. Das führt sachgemäss, wie das Einzelgericht richtig erkannte, zur Klageabweisung. Daran änderte sich im Übrigen selbst dann nichts, wenn man den Verweis in der Klagebegründung auf act. 27/44 genügen liesse. Act. 27/44 weist lediglich einen nach Zeitaufwand geschätzten Pauschalpreis und erwähnt in der Leistungsübersicht lediglich Arbeitsgattungen, die sich weder einem Zeitaufwand noch einem Preis zuordnen lassen und sich schliesslich auch noch auf eine Lagerhalle beziehen und nicht auf einen abge- trennten Scheunenteil. Der Vollständigkeit halber ist noch Folgendes anzumerken: Die Klägerin scheint in der Berufungsschrift der Auffassung zu sein, ihre im einzelgerichtlichen Verfahren unterlassene Substanziierung der Klage könne im Berufungsverfahren ohne Weiteres nachgeholt werden: Sie könne eine genaue Auflistung zu Kartons, Kisten, Möbeln usw. nachreichen, oder es könne das Gericht einen Augenschein vornehmen (vgl. act. 50 S. 3) oder einen Herrn J. _____ befragen, der den Inhalt der diversen Kartons gesehen habe, um den Stundenaufwand zu schätzen (vgl. a.a.O., mit Verweis auf "act. 1/44"). Diese Auffassung der Klägerin ist falsch. Im Berufungsverfahren ist grundsätzlich der Sachverhalt zu beurteilen, den die Par- teien der Vorinstanz vorgetragen haben. Was die Parteien der Vorinstanz nicht vorgetragen haben, aber durchaus hätten – wie die Klägerin – vortragen können, bleibt im Berufungsverfahren unbeachtlich (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Zudem sind Beweismittel wie Augenschein und Zeugenbefragung nicht dazu da, um Tatsa- chen bzw. Sachverhalte in den Prozess vor erster oder zweiter Instanz einzufüh- ren, die eine Partei insbesondere schon vor erster Instanz zu behaupten hat (vgl. Art. 55 Abs. 1 ZPO). Beweismittel sind vielmehr – wie es ihr Name sagt – dazu da, um die Richtigkeit einer schon vorgebrachten, aber bestrittenen Tatsache zu belegen oder zu widerlegen, und zwar bereits im einzelgerichtlichen Verfahren.

E. 3.4

Die Klägerin macht als weitere Schadensposten Fr. 23'319.50 für die Reini- gung der rund 840 Kleider und der Stoffe von 200m² geltend sowie Fr. 832.- Transportkosten für eine Spezialreinigung (vgl. vorn Erw. I/1.4).

E. 3.4.1

Das Einzelgericht wies die Klage in diesem Punkt aus zwei Gründen ab, von denen jeder für sich allein zur Abweisung der Klage führe.

- 16 - Zum einen hielt es im Wesentlichen dafür (vgl. act. 52 S. 23 f. [Erw. 4.2.3]), die Beklagte habe der Klägerin vertraglich keinen Raum überlassen, der zur Lagerung von Kleidern geeignet gewesen sei, sondern einen Abstellraum, den die Klägerin vertragswidrig benutzt habe. Dem vereinbarten Zweck des Raums ent- sprechend habe die Beklagte keine besondere Pflicht zur Rücksichtnahme und zum Ergreifen von Massnahmen getroffen, um die Verschmutzung von Kleidern und Stoffen zu verhindern, zumal die Beklagte auch keine Kenntnis davon gehabt habe, dass die Klägerin vertragswidrig Kleider und Stoffe lagere. Im Unterlassen solcher Massnahmen gegen die Verstaubung der Kleider und Stoffe liege daher keine Pflichtverletzung der Beklagten. Das Ergreifen tauglicher Schutzmassnah- men sei Sache der Klägerin gewesen. Dieser sei mit E-Mail vom 5. April 2013 der Beginn der Arbeiten am 15. April 2015 angezeigt worden seien. Die Klägerin selbst habe nichts unternommen, um die vertragswidrig gelagerten Stoffe und Kleider vor Verstaubung zu schützen. Zum anderen hielt das Einzelgericht im Wesentlichen fest (vgl. act. 52 S. 24 f.), die Schadenersatzklage sei unter zwei Aspekten unsubstanziert geblieben. Erstens habe die Beklagte zu Recht darauf hingewiesen, es dürfe als Ersatz nicht mehr zugesprochen werden als der Ersatz des gesamten Schadens betrage. Die Klägerin habe diesen gesamten Schaden nicht dargelegt, namentlich nicht, dass dieser höher liege als die für die Reinigung anfallenden Kosten. Das führe zur Abweisung der Klage in diesen Punkten (vgl. a.a.O., Erw. 4.2.5.). Zweitens sei die Klägerin ihrer Behauptungslast nicht nachgekommen, weil sie für die Reinigungs- kosten nur pauschal auf eine von ihr erstellte Tabelle verwiesen habe. Das genü- ge nicht. Aber selbst wenn diese Tabelle herangezogen würde, so enthielte diese nur sehr allgemeine Angaben zu Warengruppen und zur Anzahl der entsprechen- den Kleidungsstücke. Um was es sich konkret gehandelt habe (Marke, Material, Farben, Grösse usw.) sei nicht vorgetragen worden, auch nicht nach der Bestrei- tung durch die Beklagte (vgl. a.a.O., Erw. 4.2.6).

E. 3.4.2

Die Klägerin hält beide Begründungen für falsch (vgl. act. 50). Zur zweiten Begründung macht sie geltend, sie habe den Schaden bzw. die Waren genügend substantiiert. Sie könne auch noch eine genaue Auflistung einreichen, soweit das notwendig sei. Gemäss der offiziellen Liste der K._____ sei die Reinigung per

- 17 - Stück zu bezahlen. Der Preis sei stets derselbe. Zur Sicherstellung der korrekten Preise sei sie persönlich mit einigen Kleidungsstücken bei K._____ vorbeigegan- gen. Es spiele keine Rolle, welchen Wert die Ware habe, ob Fr. 50.- oder Fr. 500.- pro Stück (vgl. a.a.O., S. 3). Der Wert der gelagerten Gegenstände spie- le entgegen Erw. 4.2.5 des angefochtenen Urteils keine Rolle. Sie verweist dabei auf Werte im Zusammenhang mit einem Rolls Royce und führt weiter aus, dass sie ja dann, wenn das Gesetz wie von der Vorinstanz ausgelegt werde, beim Ver- schütten von Wein über einen 10-jährigen Veston keine Reinigungskosten zu be- zahlen hätte, weil dessen Wert abgeschrieben bzw. Fr. 0.- sei (vgl. a.a.O., S. 4). Die geltend gemachten Reinigungskosten stünden ihr daher zu.

E. 3.4.3

Mit dieser Kritik an der zweiten Begründung des Einzelgerichts, weshalb die Klage abzuweisen sei, wirft die Klägerin dem Einzelgericht vor allem ein Verken- nen des Schadensbegriffs und im Ergebnis falsche Rechtsanwendung vor. Sie stellt hingegen weder die Feststellung des Einzelgerichts ernsthaft in Abrede, sie sei ihrer Behauptungslast hinsichtlich der Kleider und Stoffe nicht nachgekom- men, noch die sinngemässe

Feststellung des Einzelgerichts, sie – die Klägerin – habe es unterlassen, den gesamten Schaden bzw. Wert der Kleider und Stoffe darzulegen, wie es mit Blick auf den Grundsatz des Bereicherungsverbots erforderlich sei. Und sie beanstandet auch nicht die Feststellung des Einzelgerichts, die Beklagte habe diese fehlende Substanziierung bereits in der Klageantwort gerügt. Es hat deshalb hier bei diesen Feststellungen sein Bewenden (vgl. vor Erw. II/1.1). Die einzelgerichtlichen Feststellungen treffen im Übrigen, käme es noch darauf an, sehr wohl zu und sind deshalb mit Fug unbeanstandet geblieben. Ergänzend zu den entsprechenden einzelgerichtlichen Feststellungen im angefochtenen Urteil, auf die verwiesen werden kann, wäre immerhin noch anzufügen, dass die Klägerin sich im einzelgerichtlichen Verfahren auch nicht über die Herkunft der 840 Kleider und der 200m² Stoff sowie deren Alter näher ausgesprochen hat. So kann es sich bei den Kleidern und Stoffen ganz oder teilweise um 2006 übernommenes Kommissionsgut gehandelt haben oder um später erworbene Ware, die 2011 nach der Geschäftsaufgabe noch vorhanden war, also um Ware, die im Frühling 2013 wenigstens sieben Jahre alt war oder wenigstens älter als zwei

- 18 - Jahre. Offen gelassen wurde damit ebenso der Wertanteil der Kleider bzw. Stoffe, die allenfalls Kommissionsgut waren, am Preis von Fr. 15'500.-. Dieser Preis bezog sich zudem – wie gesehen – auch noch auf Kunstwerke aus aller Welt (vgl. vorn Erw. I/1.3). Und soweit es um später Erworbenes geht, wurde weder ein objektbezogener Anschaffungspreis noch ein entsprechender Verkehrswert vorgebracht. Zugestanden wurde in der Replik, dass der Wert der Kleider für einen Dritten mutmasslich null sei (vgl. Vi-Prot. S. 35: "Für einen Dritten haben diese Kleider mutmasslich null Wert"). Einen Wert haben die Kleider demnach vor allem für die Klägerin, was für Verkaufsgegenstände gelinde gesagt seltsam ist und immerhin dann nachvollziehbar wäre, wenn die Kleider Teil ihrer Garderobe wären oder einen Sammlerbestand bildeten (analog z.B. einer Briefmarkensammlung). Dergleichen machte die Klägerin allerdings nie geltend. Sie erwähnte dafür im offensichtlichen Widerspruch zum mutmasslichen Wert null einen im Secondhandgewerbe vielleicht möglichen Verkaufspreis von Fr. 300.- bis Fr. 500.- (vgl. Vi-Prot. S. 47), ohne indes zu sagen, für welches der 840 Kleider das eine oder andere oder anderes gelten sollte, und ohne zu sagen, um was für Kleider es im Einzelnen geht, was ihr immerhin – wie schon anderweitig bemerkt (vgl. vorn Erw. II/3.3.2) – möglich und zumutbar gewesen wäre. Auch zum Anschaffungspreis eines jeden Kleids bzw. des im April 2013 noch bestehenden gesamten Lagers äusserte sie sich nie fassbar. In Erw. II/3.1.2 wurden die rechtlichen Grundlagen dargelegt, die zu beachten sind, wenn als Schaden Reparaturkosten geltend gemacht werden, wie das hier bei den Reinigungskosten der Fall ist. Das Einzelgericht hat das nicht verkannt, wie es auch nicht verkannt hat, dass Kleider und Stoffe keine wertbeständigen Sachen sind, sondern Sachen, die mit der Zeit an Wert verlieren. Und es ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden, wenn das Einzelgericht mit seiner zweiten Begründung zum Ergebnis kam, die für die Bestimmung des Schadenersatzes massgeblichen Werte seinen von der Klägerin nicht fassbar bzw. nachvollziehbar behauptet worden, es sei die Klage im hier behandelten Punkt nicht ausreichend substantiiert worden und daher abzuweisen. Daran änderte sich, um selbst das noch zu erwähnen, auch dann nichts, wenn man das Warenlager der Klägerin mit den 840 Kleidern und 200m² Stoffen

- 19 - wie Kleider eines Geschädigten betrachten würde, bei denen die Schadensobergrenze im Anschaffungspreis liegt. Denn einen solchen hat die Klägerin – wie gesehen –

im einzelgerichtlichen Verfahren ebenfalls nicht fassbar bzw. nachvollziehbar behauptet. Konkrete Behauptungen, welche Grundlage zur Grundlage einer Schätzung dieses Preises oder des Zeitpreises bieten können, wurden ebenfalls nie vorgetragen. Die Berufung erweist sich somit im hier behandelten Punkt als sachlich unbegründet. Hat das Einzelgericht mit seiner zweiten Begründung die Klage im hier behandelten Punkt zu recht abgewiesen, erübrigt sich die Prüfung, ob die erste Begründung des Einzelgerichts zutrifft, mit dem es die Klage im hier behandelten Punkt ebenfalls abwies. Denn selbst wenn diese falsch wäre, änderte sich am Ergebnis der Klageabweisung aus anderen Gründen nichts.

E. 3.5

Auch sonst ist in der Berufungsschrift (act. 50) nichts ersichtlich, was zu einem anderen als dem eben gezeichneten Ergebnis führte. Die Berufung ist daher abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Das führt zur Bestätigung des angefochtenen Urteils in der Sache. III. (Kosten- und Entschädigungsfolgen) 1. Dem Ausgang des Berufungsverfahrens entsprechend (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO) bleibt es bei der Kostenverlegung, die das Einzelgericht getroffen hat. Die Berechnung und die Bemessung der Gerichtskosten sowie der Parteientschädigung durch das Einzelgericht werden mit der Berufung ebenso wenig beanstandet wie die einzelgerichtlichen Anordnungen zur Liquidation der Prozesskosten. Es hat damit sein Bewenden. Es ist daher auch das einzelgerichtliche Kostendispositiv zu bestätigen und damit das angefochtene Urteil insgesamt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist gestützt auf § 12 Abs. 1–2 GebV OG gemäss § 4 GebV OG festzusetzen, ausgehend vom fast Fr. 29'600.- erreichenden Streitwert. Analog ist die Parteientschädigung gestützt auf § 13 Abs. 1–2 AnwGebV gemäss § 4 Abs. 1 AnwGebV festzusetzen, unter Verweis auf die Ausführungen der Beklagten in act. 71 S. 4 (mindestens Fr. 2'500.-) und die Erwägung

- 20 -

E. 8

ff., S. 23) und im Ergebnis seiner Überlegungen zutreffend erkannt, dass der Zweck der Miete des hinteren Teils der Scheune durch die Klägerin nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien im Abstellen bzw. Lagern von persönlichen Gegenständen der Klägerin lag (vgl. a.a.O., S. 11). Richtig hielt das Einzelgericht im Wesentlichen ebenso fest, dass die spätere Verwendung des Mietobjekts durch die Klägerin auch als Geschäftslager (Lagerung auch von Kleidern und Stoffen, die zum Verkauf bestimmt waren) das Vereinbarte nicht zu ersetzen vermochte. Diese Verwendung des Mietobjekts sei der Beklagten ohnehin erst nach dem Vorfall im Jahr 2013 bekannt geworden, weshalb auch keine stillschweigend bzw. konkludente Änderung des Gebrauchszwecks vereinbart worden sei. Eine Geschäftsraummiete sei daher nicht begründet worden (vgl. a.a.O., S. 11). Die Lagerung von Waren zu Geschäftszwecken durch die Klägerin im Mietobjekt sei vielmehr vertragswidrig gewesen (vgl. dazu a.a.O., S. 9/10 und S. 23). Von einer Geschäftsraummiete wäre nur dann auszugehen gewesen, wenn das Mietobjekt ebenfalls zwecks Lagerung von Kleidern und Stoffen vermietet worden wäre, die zum Verkauf bestimmt sind (vgl. a.a.O., S. 23).

- 9 - Das Einzelgericht bejahte daher zutreffend (vgl. ZR 116 [2017] 54) seine sachliche Zuständigkeit zur Beurteilung der Streitsache gemäss GOG (vgl. act. 52 S. 12) und wies damit die Auffassung der Beklagten zurück, es sei das Mietgericht zuständig.

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