

# ZH\_OBERGERICHT PD150010 vom 21. Juli 2015

ZH Obergericht, 2015-07-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PD150010](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PD150010)

FR: ZH\_OBERGERICHT PD150010 du 21 juillet 2015

IT: ZH\_OBERGERICHT PD150010 del 21 luglio 2015

## Erwägungen

### E. 1.1

Die Beklagte, Widerklägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Be- schwerdeführerin) mietete mit Vertrag und Zusatzvereinbarung vom 18. März 2010 vom Kläger, Widerbeklagten und Beschwerdegegner (nachfolgend Beschwerdegegner) ab dem 1. April 2010 Räumlichkeiten (Büro/Wohnung) im EG mit zwei Kellerabteilen und 2 Abstellplätzen in der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-Strasse ..., ... Zürich, zu einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 3'500.-- zuzüglich Fr. 500.-- Heiz- und Nebenkosten akonto (act. 3/1-2). Mit Zusatzvereinbarung vom 29. November 2010 wurde per 1. Dezember 2010 die Rückgabe des Abstell- platzes rechts neben dem separaten Eingang (Seite Container) und die Reduktion des monatlichen Mietzinses um Fr. 150.-- auf Fr. 3'850.-- vereinbart (act. 3/3).

### E. 1.2

Mit Eingabe vom 3. April 2014 gelangte der Beschwerdegegner an die Schlichtungsbehörde Zürich und verlangte, es sei die Beschwerdeführerin zur Zahlung der Heiz- und Nebenkosten für die Periode vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 in Höhe von Fr. 1'284.85 nebst 5 % Zins seit 1. Januar 2013 zuzüglich Fr. 73.-- aufgelaufene Betreuungskosten zu verpflichten, und es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Spreitenbach (Zahlungsbefehl vom 9. Dezember 2013) aufzuheben (act. 4). Nachdem dem Be- schwerdegegner mit Beschluss vom 17. Juni 2014 die Klagebewilligung erteilt worden war, machte der Beschwerdegegner am 19. August 2014 eine Forde- rungsklage und die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. Oktober 2014 eine Widerklage mit den jeweils vorerwähnten Rechtsbegehren beim Mietgericht Zü- rich anhängig (act. 1 und act. 17). Mit Verfügung und Urteil vom 19. Mai 2015 trat das Mietgericht Zürich auf die Widerklage nicht ein, verpflichtete die Beschwerde- führerin in teilweiser Gutheissung der Klage dem Beschwerdegegner Fr. 552.35 nebst Zins zu 5 % seit 6. Dezember 2013 sowie Fr. 73.-- Zahlungsbefehlskosten zu bezahlen, wies die Klage im Mehrbetrag ab und hob den Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Spreitenbach in diesem Umfang auf (act. 46 = act. 50).

- 5 -

### E. 1.3

Gegen diesen Entscheid führt die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 17. Juni 2015 Beschwerde mit den eingangs genannten Anträgen (act. 51). Den ihr mit Verfügung vom 2. Juli 2015 (act. 54) auferlegten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 600.-- leistete sie fristgerecht (act. 55 und act. 56). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-48). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## **E. 2**

Aufl. 2013, Art. 310 N 36). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

### **E. 2.1**

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat ein Beschwerdeführer der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. Es genügt nicht, in einer Beschwerdeschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben, oder bloss das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH, PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Umfasst wird davon auch die Überprüfung von blosser Unangemessenheit soweit es um Rechtsfolgeermessen geht (ZK ZPO-FREIBURG-HAUS/AFHELDT, 2. Aufl. 2013, Art. 320 N 3 f. i.V.m. ZK ZPO-REETZ/THEILER,

### **E. 2.2**

Die vorliegende Beschwerde vom 17. Juni 2015 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Die Beschwerde ist zudem mit Anträgen versehen und enthält eine Begründung. Insbesondere die Begründung ist allerdings nur schwer verständlich und zusammen mit den Anträgen sinngemäss zu verstehen,

- 6 - da es sich bei der Beschwerdeführerin um keine juristisch fachkundige Person handelt. Dennoch ist die Begründung nur soweit rechtsgenügend, als sie sich gegen die Klage des Beschwerdegegners richtet und es sich nicht bloss um eine Wiederholung dessen handelt, was die Beschwerdeführerin bereits bei der Vorinstanz vorgebracht hat (vgl. nachfolgend E. 3.2 f.), weshalb nur diesbezüglich auf die Beschwerde einzutreten ist. Im darüber hinausgehenden Umfang und insbesondere betreffend die Nichtanhandnahme ihrer Widerklage, setzt sich die Beschwerdeführerin hingegen nicht mit dem angefochtenen Entscheid auseinander. Es ist nicht ersichtlich, was genau nach Auffassung der Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Entscheid falsch sein und korrigiert werden soll, weshalb insofern auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

### **E. 2.3**

Ferner enthält die Beschwerde teilweise neue Begründungen (vgl. nachfolgend E. 3.3) sowie neue Beweismittel (vgl. act. 53), welche im Beschwerdeverfahren wegen des geltenden Novenausschlusses nicht zu berücksichtigen sind.

### **E. 3.1**

Die Klage des Beschwerdegegners stützt sich im Wesentlichen auf die Heiz- und Nebenkostenabrechnung der Periode vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 in Höhe von Fr. 7'284.85 abzüglich bereits geleisteter Zahlungen in Höhe von Fr. 6'000.-- (Fr.

2'160.-- + Fr. 3840.--), also Fr. 1'284.85 (act. 3/4 S. 2). Da die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht bestritt, dass dem Beschwerdegegner die abgerechneten Kosten tatsächlich angefallen sind und gestützt auf den vorhandenen Mietvertrag zwischen den Parteien diese Nebenkosten grundsätzlich geschuldet sind, hatte die Vorinstanz lediglich die Angemessenheit des vom Beschwerdegegner angewandten Verteilschlüssels zu prüfen (act. 50 S. 9 ff.). Dabei setzte sich die Vorinstanz in ihrer Entscheidung detailliert mit den einzelnen Positionen der im Recht stehenden Nebenkostenabrechnung, nämlich den Hauswart-, Wasser-, Kehricht-, Strom-, Antennen- und Heizungskosten, auseinander. Im Einzelnen erwog die Vorinstanz was folgt: Der von der Beschwerdeführerin zu tragende Anteil an den Kosten für Heizung/Warmwasser betrage 21.5/97, entsprechend Fr. 4'434.10. Das erscheine

- 7 - angemessen und sachgerecht, weil sich das Mietobjekt der Beschwerdeführerin mit insgesamt 7 Zimmern über das gesamte Parterre erstreckte und ihr Anteil ungefähr dem entspreche, mit welchem zusammengerechnet die Wohnungen im 1., 2. und 3. OG mit ebenfalls 7 Zimmern und ungefähr der gleichen Fläche belastet würden (act. 50 S. 12 ff.). Angemessen und sachgerecht erscheine auch der von der Beschwerdeführerin zu tragende Anteil an den Wasserkosten von 6.0/32, entsprechend Fr. 1'095.75, weil die Wohnungen im 1., 2. und 3. OG zusammengerechnet mit einem Anteil von je 7.0/32 belastet würden und die Beschwerdeführerin zumindest diesen Mietern gegenüber nicht benachteiligt werde. Ausserdem habe die Beschwerdeführerin nicht bestritten, dass der Take-Away-Betrieb einen eigenen Wasserzähler habe. Hingegen erscheine entgegen der Angaben des Klägers plausibel, dass es im Lager einen Wasseranschluss gebe, weil dem Lager ein Anteil von 1.0/32 in Rechnung gestellt worden sei. Dennoch sei nicht davon auszugehen, dass der Anstieg der Nebenkosten auf den Einzug des Take-Away-Betriebes und des Malergeschäftes im Jahr 2011 zurückzuführen sei, zumal ebenfalls seit diesem Zeitpunkt in den Räumlichkeiten der Beschwerdeführerin sieben Untermieter wohnen würden, was mit einem deutlich höheren Wasserverbrauch verbunden sein dürfte als bei einer Massagepraxis, welche sie zuvor betrieben habe (act. 50 S. 16 ff.). Demgegenüber erscheine der von der Beschwerdeführerin zu tragende Anteil an den Kosten für den Hauswart von 6.0/30.5, entsprechend Fr. 901.65, nicht gerechtfertigt, weil keine sachlichen Gründe dafür ersichtlich seien, dass die Beschwerdeführerin gegenüber den Mietern der anderen Wohnungen eine doppelte bis dreifache Belastung tragen solle. Ohne Einfluss sei indes der Einwand der Beschwerdeführerin, dass sie das allgemeine Treppenhaus nicht benütze, weil sie dennoch grundsätzlich Zugang dazu habe. Da aber keiner der anderen Mieter stärker als mit 3.0/30.5 an den Hauswartkosten beteiligt sei, habe dieser Anteil auch für die Beschwerdeführerin zu gelten, weshalb der Betrag für die Hauswartkosten entsprechend auf Fr. 450.85 zu reduzieren sei (act. 50 S. 14 ff.). Ebenfalls zu reduzieren sei der von der Beschwerdeführerin an den Kehrichtkosten zu tragende Anteil von 2.0/12 auf 1.0/12 bzw. auf 167.20. Zwar habe die Beschwerdeführerin ihre Behauptung, wonach sie einen Anteil für die Kosten eines Be-

- 8 - triebcontainers bezahlen müsse, nicht belegen können, und es sei davon auszugehen, dass das ERZ dem Beschwerdegegner lediglich die Kehrichtgrundgebühr für die Wohnnutzungen in Rechnung gestellt habe. Dementsprechend sei auch korrekt, dass der Take-Away-Betrieb und das Malergeschäft keinen Anteil an den Kehrichtkosten zu tragen hätten. Dennoch sei der Anteil zu reduzieren, weil die Kosten nach Anzahl der Wohnungen unabhängig von der Anzahl Zimmer und der darin lebenden Personen zu verteilen seien und

bei den gemieteten Räumlichkeiten der Beschwerdeführerin auf Grund der Tatsache, dass nur eine amtliche Wohnungsnummer bestehe und nur eine Küche vorhanden sei, von einem einheitlichen Mietobjekt auszugehen sei (act. 50 S. 18 ff.). Auch die von der Beschwerdeführerin zu tragenden Kosten für den Allgemeinstrom von Fr. 152.65 im Anteil 6.0/32 seien zu reduzieren. Zwar würden die Einwände der Beschwerdeführerin fehlen, weil der Boiler im WC des Take-Away-Betriebes nicht am Allgemeinstrom angeschlossen sei, sie grundsätzlich Zugang zum allgemeinen Treppenhaus habe und die Waschmaschine sowie den Tumbler benutzen könnte. Aber es seien keine sachlich gerechtfertigten Gründe für eine gegenüber den anderen Mietern derart hohe Belastung ersichtlich. Der Umstand, dass die Beschwerdeführerin das Mietobjekt an sieben Untermieter vermiete, genüge dafür nicht, zumal nicht bekannt sei, wie viele Personen in den anderen (3-Zimmer-)Wohnungen wohnen würden. Es rechtfertige sich daher, die Beschwerdeführerin gleich den anderen Mietern der 3-Zimmer-Wohnungen mit 3.0/32 zu belasten. Zudem sei eine weitere Reduktion um die Hälfte auf Fr. 38.15 vorzunehmen, weil davon auszugehen sei, dass infolge von bar bezahlten Stromkosten der Allgemeinstrom für die Benützung der beim Stromverbrauch stark ins Gewicht fallenden Waschmaschine und Tumbler doppelt verrechnet worden sei (act. 50 S. 21 ff.). Das ergebe zusammengefasst unter Hinzunahme der Antennenkosten von Fr. 366.30 und abzüglich der bereits geleisteten Akontozahlungen in der Höhe von Fr. 6'000.-- einen Betrag von Fr. 552.35 für Heiz- und Nebenkosten für das Jahr 2012 (act. 50 S. 24). Da die Beschwerdeführerin für diese Kosten nicht gemahnt worden sei, sei der Verzugszins von 5 % erst ab dem Datum der Zustellung des Zahlungsbefehls am 6. Dezember 2013 geschuldet. Im Weiteren seien die Betriebskosten in Höhe von Fr. 73.-- ausgewiesen und der Rechtsvor-

- 9 - schlag in der Betreuung Nr. ... des Betriebsamtes Spreitenbach sei im geschuldeten Umfang gutzuheissen (act. 50 S. 24 f.).

### **E. 3.2**

Dagegen bringt die Beschwerdeführerin einzig vor, der auf sie entfallende Anteil an den Kehrriechtkosten sei entsprechend der Abrechnung 2010 von 2.0/12 auf 1.0/11 bzw. auf Fr. 86.40 zu reduzieren (act. 51 S. 7). Hierzu ist festzuhalten, dass für die Berechnung des geschuldeten Betrages die dem Beschwerdegegner im Jahr 2012 effektiv entstandenen Kosten massgebend sind und die Beschwerdeführerin diese bei der Vorinstanz nicht bestritten hat. Das hat die Vorinstanz bereits zutreffend festgestellt und daran ist festzuhalten. Insofern kann von vornherein nicht darauf abgestellt werden, was die Beschwerdeführerin im Jahr 2010 bezahlt hat. Hingegen trifft es zu, dass gemäss den vorinstanzlichen Erwägungen, wonach die Kehrriechtkosten auf die Anzahl der Wohnungen verteilt werden und die Räumlichkeiten der Beschwerdeführerin als eine und nicht als zwei Wohnungen gelten (act. 50 S. 20), die Kehrriechtkosten nicht auf 12, sondern tatsächlich nur auf 11 Wohnungen bzw. Mieter aufzuteilen sind. Das ergäbe für die Beschwerdeführerin somit einen zu tragenden Anteil von 1/11 (ca. 9 %). Die Beschwerdeführerin verkennt indes, dass die Vorinstanz mit der Reduktion auf 1/12 (ca. 8.3 %) bereits darüber hinausgegangen ist. Somit wäre der angefochtene Entscheid im vorliegenden Beschwerdeverfahren zuungunsten der Beschwerdeführerin abzuändern, was unzulässig ist (Verbot der reformatio in peius; anstatt vieler: ZK ZPO-SUTTER-SOMM/VON ARX, 2. Aufl. 2013, Art. 58 N 15 mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung).

### **E. 3.3**

Alle anderen Ausführungen der Beschwerdeführerin betreffend Wasserkosten (act. 51 S. 2, S. 5 und S. 8), Kehr- bzw. Kosten des Betriebscontainers (act. 51 S. 4 und S. 6 f.), Stromkosten (act. 51 S. 9), Hauswartkosten (act. 51 S. 7 f.) und Kosten für Heizung/Warmwasser (act. 51 S. 10) sind Wiederholungen des bereits bei der Vorinstanz Vorgebrachten und stützen sich zudem teilweise auf neue Behauptungen oder Beweismittel (act. 51 S. 8, S. 9, S. 10), die im Beschwerdeverfahren ohnehin nicht mehr zu hören sind (vgl. vorstehend E. 2.3). Wie bereits ausgeführt (vgl. vorstehend E. 2.2), ist insofern auf die Beschwerde nicht einzutreten.

- 10 - Zudem macht die Beschwerdeführerin in der Beschwerde diverse Ausführungen betreffend das Mietverhältnis, die Mietumstände, den Vermieter, die Nebenkostenabrechnungen der Jahre 2010, 2011, 2013 sowie 2014, rügt allgemein den Verteilschlüssel seit der Umstellung von Pauschalen auf Akontozahlungen im Jahr 2007 und macht weitere Missbräuche geltend (act. 51 S. 2 ff., S. 6, S. 9, S. 10). Da diese Ausführungen für die Beurteilung der Heiz- und Nebenkosten für das Jahr 2012 jedoch nicht von Belang sind und/oder es sich dabei ebenfalls um Neues handelt, ist auch darauf nicht weiter einzugehen.

#### **E. 4**

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4, § 10 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 300.-- festzusetzen, der Beschwerdeführerin aufzuerlegen und aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Eine Parteientschädigung an den Beschwerdegegner ist mangels ihm entstandener Umtriebe nicht zuzusprechen. Es wird erkannt:

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