

ZMP 2024 Nr. 2

§ 21 und 26 GOG/ZH; Art. 854 OR. Rechtsgleichheit bei Wohnbaugenossenschaften. Fehlende sachliche Zuständigkeit des Mietgerichts.

Zwischen einer Wohnbaugenossenschaft und ihren mietenden Mitgliedern besteht ein doppeltes Rechtsverhältnis. Das Mietgericht und die Schlichtungsbehörde in Mietsachen behandeln bei der Beurteilung mietrechtlicher Ansprüche zwar auch Vorfragen aus dem genossenschaftlichen Bereich. Geht es bei einer Klage aber ausschliesslich um Mitgliedschaftsrechte, fehlt es an ihrer sachlichen Zuständigkeit. Dies ist der Fall, wenn eine Mieterin unter Hinweis auf die Mietzinse, die in anderen Mietverträgen mit der Genossenschaft vereinbart wurden, eine Senkung ihres Mietzinses verlangt.

Aus dem Beschluss des **Mietgerichts Zürich** MJ220061-L vom 4. August 2022 (rechtskräftig; Gerichtsbesetzung: Weber, Jacob Siradakis, Schenk; Gerichtsschreiberin Altieri):

«(...)

Rechtsbegehren MJ220061-L:

«Es sei der aktuelle (Netto-)Mietzins als missbräuchlich zu erklären und per 1. November 2022 auf Fr. 1'080.– brutto herabzusetzen.»

Rechtsbegehren MJ220062-L:

«Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Fr. 18'787.– zu bezahlen.»

Erwägungen:

I. Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 3. Mai 2022 (Datum Poststempel) machte die Klägerin die Verfahren betreffend Mietzinsherabsetzung (Geschäfts-Nr. MO220544-L) und Forderung (Geschäfts-Nr. MO220545-L) bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich anhängig. Anlässlich der für beide Verfahren zeitgleich durchgeführten Schlichtungsverhandlungen vom 21. Juni 2022 konnte zwischen den Parteien

keine Einigung erzielt werden, weshalb der Klägerin mit gleichentags ergangenen Beschlüssen die jeweilige Klagebewilligung erteilt wurde.

Mit Eingaben vom 25. Juli 2022 (Datum Poststempel) reichte die Klägerin fristgemäss zwei Klagen mit dem eingangs erwähnten Rechtsbegehren sowie die vorgeannten Klagebewilligungen ein.

II. Prozessuales

1. Prozessüberweisung und -vereinigung

1.1 Der aktuelle Bruttomietzins beläuft sich gemäss Angaben der Klägerin auf monatlich Fr. 1'195.–. Beantragt wurde eine Herabsetzung auf Fr. 1'080.– monatlich, was eine Differenz von Fr. 115.– ergibt. Es resultiert ein Streitwert von Fr. 27'600.– (Fr. 115.– x 12 x 20). Der Streitwert der Forderungsklage liegt bei Fr. 18'787.–. Die beiden Klagen fallen aufgrund ihrer jeweiligen Streitwerte grundsätzlich in die sachliche Kompetenz des Einzelgerichts des Mietgerichts (§ 21 und § 26 GOG/ZH). Der Mietgerichtspräsident kann aber jeden in seine Zuständigkeit fallenden Prozess unabhängig vom Streitwert dem Kollegialgericht unterbreiten (§ 26 Satz 2 GOG/ZH). Dies hat hier zu geschehen.

1.2 Getrennt eingereichte Klagen können zur Vereinfachung durch das Gericht, vereinigt werden, u.a. um eine einheitliche Behandlung der Klagen zu gewährleisten (Art. 125 lit. c ZPO). Von dieser Möglichkeit ist hier Gebrauch zu machen, da zwischen den infrage stehenden Verfahren eine enge Konnexität besteht. Beide Klagen betreffen Rechte und Pflichten, die auf gleichartigen Tatsachen bzw. Rechtsgründen beruhen. Zudem liegt Identität der Prozessparteien vor. Damit kann offen bleiben, ob infolge Zusammenrechnung der Streitwerte nach Art. 93 Abs. 1 ZPO der Prozess demnach nicht ohnehin in die sachliche Zuständigkeit des Kollegialgerichts fällt.

1.3 Da sich, wie nachfolgend zu zeigen ist, das Verfahren schon auf der prozessualen Ebene als spruchreif erweist, kann auf die Durchführung einer Hauptverhandlung verzichtet werden.

2. *Sachliche Zuständigkeit des Mietgerichts*

2.1 Das Gericht tritt auf eine Klage ein, sofern die Prozessvoraussetzungen gegeben sind, wobei die Prüfung von Amtes wegen vorzunehmen ist (Art. 59 Abs. 1 und Art. 60 ZPO). Prozessvoraussetzung ist unter anderem die sachliche Zuständigkeit des angerufenen Gerichts (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO). Das Mietgericht ist sachlich zur Behandlung von Streitigkeiten aus Mietverhältnissen über Wohn- oder Geschäftsräume zuständig (§ 21 Abs. 1 lit. a GOG). Eine mietrechtliche Streitigkeit liegt vor, wenn sich der Klagegegenstand bzw. Anspruch aus einem Mietverhältnis herleitet, und damit dem entspricht, was unter die Vertragsklage fällt, mit der alle materiell-rechtlichen Ansprüche geltend gemacht werden, die aus einer solchen bestehenden Vertragsbeziehung fliessen (HAUSER/SCHWERI/LIEBER, Kommentar zum GOG/ZH, 2. A., Zürich/Basel/Genf 2017, § 21 N 3).

2.2 Tatsachen, die sowohl für die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts als auch für die Begründetheit der Klage erheblich sind, werden als doppelrelevante Tatsachen bezeichnet. Solche sind erst im Zeitpunkt der materiellen Prüfung des eingeklagten Anspruchs zu untersuchen. Für die Beurteilung der Zuständigkeit werden sie auch bei Bestreitung durch die Gegenpartei grundsätzlich als wahr unterstellt. Eine Ausnahme gilt für den Fall, dass der klägerische Tatsachenvortrag auf Anhieb offensichtlich unrichtig, fadenscheinig oder inkohärent erscheint bzw. durch die Klageantwort sowie die von der Gegenseite produzierten Dokumente unmittelbar und eindeutig widerlegt werden kann. Wenn das Gericht seine Zuständigkeit aber (von Amtes wegen) aufgrund einer schlüssig vorgebrachten doppelrelevanten und damit als wahr vorausgesetzten Tatsache bejaht, tritt es auf die Sache ein und fällt nach Durchführung des Prozesses einen Sachentscheid. Wenn es sich bei der materiellen Prüfung zeigt, dass die doppelrelevante Tatsache nicht bewiesen werden kann, weist das Gericht die Klage mit einem (der Rechtskraft fähigen) Entscheid ab (BGE 141 III 294; vgl. LEUENBERGER, ZBJV 2017, S. 246 f.; BSK ZPO-KAISER JOB, 3. A., Art. 33 N 21). Ist hingegen die sachliche Zuständigkeit schon aufgrund der Angaben des Klägers nicht gegeben oder fehlt sie offensichtlich, so kommt es nicht zu einer materiellen Behandlung der Klage, sondern sofort zu einem Nichteintretensentscheid. In offensichtlichen Fällen ist ein solcher Nichteintretensentscheid nach der Rechtsprechung des Bundesgericht schon im

Schlichtungsverfahren zulässig (Urteil des Bundesgerichts 4A_191/2019 v. 5.11.2019 E. 4 und E. 5).

2.3 Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet gemäss Klageschrift eine «Mietzinsherabsetzung und Rückforderung der Mehrkosten gegenüber den anderen 2,5 Zi-Wohnungen an der N.-strasse seit dem 1. Juli 2015». Die Klägerin bringt vor, im Vergleich zu ihren Nachbarn, welche ebenfalls in der Siedlung N.-strasse «zwei Gebäude weiter vorne an derselben Strasse» wohnten, einen um 12.44% erhöhten Bruttomietzins zu bezahlen. Sie habe bis heute keine plausible Begründung für ihren gegenüber den anderen 2.5-Zimmer-Wohnungen der Siedlung N.-strasse überhöhten Mietzins erhalten. Konkret vergleiche sie ihre Wohnung mit den Wohnungen der Hausnummern x und y. Die Klägerin stützt sich dabei ausschliesslich auf das genossenschaftsrechtliche Rechtsgleichheitsgebot nach Art. 854 OR. Sie verweist dabei auf die Geschäftsberichte der Jahre 2019 und 2020, das Vermietungsreglement und die Statuten der Beklagten.

2.4 Damit steht schon aufgrund der Darstellung der Klägerin fest, dass sich der Klagegegenstand bzw. ein allfälliger Anspruch auf Mietzinsherabsetzung nicht aus dem Mietverhältnis herleitet. Die Klägerin stützt ihren Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses auf das Genossenschaftsrecht, namentlich ihre Stellung als Mitglied der Genossenschaft. Ein mietrechtlicher Anspruch ist zudem auch nicht ersichtlich, äussert die Klägerin sich doch in keiner Weise zu den Anfechtungsvoraussetzungen nach Art. 270a OR. Ferner steht vorliegend auch eine Mietzinsherabsetzung infolge Mängel (259d OR) nicht in Frage. Da demnach zwischen den Parteien keine mietrechtliche Streitigkeit vorliegt, erweist sich das Mietgericht – gleich wie schon die paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen (vgl. Art. 200 Abs. 1 ZPO und § 66 Abs. 1 GOG/ZH) – sachlich als offensichtlich unzuständig, womit es an einer Prozessvoraussetzung fehlt. Auf die Klage ist deshalb nicht einzutreten.

III. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss wird die Klägerin prozesskostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von insgesamt Fr. 46'387.– (Fr. 27'600 + Fr. 18'787.–) beträgt die ordentliche Gerichtsgebühr Fr. 5'261.–. Diese ist indes angemessen zu reduzieren und auf Fr. 1'000.– festzusetzen (Art. 96 ZPO i.V.m. § 4 und § 10 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010). Mangels Umtrieben ist der Beklagten keine Parteientschädigung zuzusprechen.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2023, 33. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich
© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, Leitende Gerichtsschreiberin;
Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident