

**Art. 4 ZPO, §§ 19 ff. GOG, sachliche Zuständigkeit.** *Die sachliche Zuständigkeit bestimmt sich Grundsätzlich nach dem, wie die Klage begründet ist (E. 3.1).*  
**Art. 91 ZPO, Streitwert.** *Der Streitwert geht vom Rechtsbegehren aus, doch kann zusätzlich die Position der beklagten Partei relevant sein (E. 3.2).*

(Erwägungen des Obergerichts:)

1. Die Kläger bezeichnen sich als Eigentümer der Liegenschaft ..., die Beklagten bewohnen diese Liegenschaft. Mit der Begründung, dass es für den Aufenthalt der Beklagten in der Liegenschaft keine rechtliche Begründung gebe, verlangen die Kläger einen Ausweisungs- und Räumungsbefehl.

Mit Klagebewilligung vom 9. April 2013 machten die Kläger am 10. Juli 2013 ein Verfahren beim Einzelgericht des Bezirks N anhängig. Der mit der Sache betraute Richter trat mit Verfügung vom 25. Juli 2013 auf die Klage nicht ein. Er begründet das damit, dass es einerseits um eine mietrechtliche Streitigkeit gehe, welche das Mietgericht zu behandeln habe, und dass andererseits der Streitwert die Kompetenz des Einzelgerichts übersteige.

2. Die Kläger führen innert der durch ein Wochenende verlängerten Frist Berufung gegen den Entscheid des Einzelrichters. Den ihnen auferlegten Kostenvorschuss leisteten sie auf erste Aufforderung hin.

Die Beklagten hatten Gelegenheit zur Stellungnahme, was sie nicht nutzten.

3.1 Der Einzelrichter sieht in den ihm eingereichten Unterlagen, dass sich die Beklagten auf einen Mietvertrag berufen, aufgrund dessen sie im Haus sein dürften. Er registriert zwar, dass die Kläger die Gültigkeit dieses Vertrages bestreiten, weil er von einem von den Eigentümern dazu nicht Berechtigten unterschrieben sei, und weil sie auch nie Mietzins erhalten hätten. Er glaubt aber, diese Umstände werde das Mietgericht prüfen müssen.

Zu Recht rügen das die Kläger. Für die sachliche Zuständigkeit kommt es zunächst einzig darauf an, wie die Klage begründet ist. Wenn etwa der Bewohner einer Liegenschaft gegen den Eigentümer einen Anspruch geltend macht, den er aus einem (vielleicht mündlich geschlossenen) Mietvertrag herleitet, der seiner Meinung nach zwischen ihnen beiden bestehe, sind im Kanton Zürich die mietgerichtlichen Instanzen zuständig - auch wenn der Beklagte einwendet, den behaupteten Vertrag gebe es nicht. Umgekehrt gilt das Gleiche: für rein sachenrechtlich begründete Ansprüche sind Bezirks- oder Einzelgerichte zuständig, und zwar auch dann, wenn sich ein Beklagter auf ein dem sachenrechtlichen vorgehendes obligatorisches Recht aus einem behaupteten Mietvertrag beruft. Das Bundesgericht formuliert es allgemein: Bei der Beurteilung der Zuständigkeit kommt es primär auf den eingeklagten Anspruch und dessen Begründung an, oder noch pointierter: die Zuständigkeit hängt von der gestellten *Frage* ab, nicht von deren *Beantwortung*. Immerhin ist das Gericht in der rechtlichen Würdigung frei: und wenn das der Klage unterlegte Behauptungsfundament aus rechtlichen Gründen gar nicht zu einem Rechtsverhältnis führen kann, für welches das angerufene Gericht zuständig ist, wird auf das Begehren nicht eingetreten. Sind die vom Kläger behaupteten Tatsachen sowohl für die Zuständigkeit als auch für die Beurteilung der Klage selber von Bedeutung, werden sie für die Frage der Zuständigkeit als wahr unterstellt und erst bei der materiellen Prüfung untersucht - es wäre denn, sie erwiesen sich auf Anhieb als fadenscheinig oder würden durch von der Gegenseite produzierte Dokumente unmittelbar und eindeutig widerlegt (BGE 137 III 32; ZK ZPO-Feller/Bloch 2. Aufl. 2013 Art. 34 N. 9).

Der Einzelrichter hat mit Recht weder angenommen, aus rechtlichen Gründen sei es ausgeschlossen, dass sich die Kläger für ihr Begehren mangels eines gültigen Mietvertrages direkt auf die Freiheit des Eigentums stützen könnten, und ebenso wenig hat er ausgeführt, die tatsächlichen Grundlagen der Klage seien offenkundig fadenscheinig. Richtig ist, dass im Verlaufe des Verfahrens zu prüfen sein wird, ob der von den Beklagten angerufene Mietvertrag den Klägern entgegen gehalten werden kann. Nach der Darstellung der Klage und den damit produzierten Beilagen war Eigentümer der Liegenschaft ... zunächst Heinrich B (sen.). Nach seinem Tod erwarben seine Erben an der Liegenschaft Gesamteigentum:

Heinrich B jun., Emma B und Alfred H. Heinrich und Emma B sind mittlerweile verstorben; wer ihre Erben sind, ist zwar für die Berechtigung der Kläger am Grundstück wesentlich, nicht aber dafür, ob Heinrich B (jun.) alleine und mit Wirkung für die heutigen Kläger im Jahr 1996 einen gültigen Mietvertrag mit den heutigen Beklagten schliessen und/oder im Jahr 2004 verfügen konnte, die "Familie D" (...) solle lebenslang im Haus bleiben dürfen. - Das hat das angerufene Einzelgericht zu prüfen - falls es nach dem Streitwert zuständig ist:

3.2 In vermögensrechtlichen Angelegenheiten (und das ist der hier vorliegenden Streit) ist das Einzelgericht zuständig, wenn der Streitwert Fr. 30'000.-- nicht übersteigt (§ 24 lit. a GOG in Verbindung mit Art. 243 Abs. 1 ZPO). Der Einzelrichter nimmt an, der Streitwert sei höher. Bei einer Eigentumsklage sei Streitwert der Verkehrswert der streitigen Sache, also hier sicher mehr als Fr. 30'000.--.

Auch das ist nicht richtig, wie die Kläger zutreffend monieren. Es wäre so, wenn die Beklagten dem Begehren der Kläger entgegen hielten, sie und nicht die Kläger seien Eigentümer - dann ginge der Streit um die Sache an sich und entsprechend um ihren Verkehrswert. Dass die Beklagten sich auf Eigentum beriefen, ist aber nicht ersichtlich. Möglicherweise stützen sie sich im Prozess auf einen vom verstorbenen Heinrich B mit dem Beklagten 1 geschlossenen Mietvertrag - da sie sich zur Klage noch nicht äusserten, ist ihre Position allerdings nicht bekannt und alle Annahmen dazu sind einstweilen Spekulation. Bei der vom Eigentümer und (früheren) Vermieter verlangten Ausweisung eines (früheren) Mieters hat man den typischen Fall vor sich, wo erst die Stellungnahme des Beklagten die definitive Festlegung des Streitwertes erlaubt. Das ist regelmässig relevant, wie den ersten Instanzen aus der konstanten Praxis der Kammer bekannt ist: wehrt sich der Bewohner einer Wohnung, dem wegen Zahlungsverzugs gekündigt wurde, gegen die Ausweisung, weil er (nur) geltend macht, er finde nichts Anderes und die Ausweisung sei daher unzumutbar, wird der Streitwert mit dem Mietwert einer Verfahrensdauer von einigen Monaten angenommen. Berufte sich der Bewohner auf einen Mietvertrag und bestreitet dessen gültige Kündigung, bedeutet sein Obsiegen, dass der Mietvertrag für drei Jahre grundsätzlich unkünd-

bar ist - das erhöht den Streitwert markant (im Einzelnen vgl. Diggelmann, Dike-Komm. ZPO [online-Stand 20. Oktober 2013] Art. 91 N. 11 f. und 44 ff.).

Zur Zeit ist nicht bekannt, wie die Beklagten auf das Begehren der Kläger formell reagieren werden. Es ist durchaus denkbar, dass sich aus ihrer Stellungnahme ein Streitwert von mehr als Fr. 30'000.-- ergibt. Bevor sie sich geäußert haben, kann das aber wie dargestellt nicht beurteilt werden - umso mehr, als es nach Art. 91 Abs. 2 ZPO möglich ist, dass sich die Parteien - und wäre es aus Kostengründen - unter dem einzigen Vorbehalt der "offensichtlichen Unrichtigkeit" auf einen Streitwert einigen (Dike-Komm a.a.O. Art. 91 N. 22).

3.3 Der Einzelrichter ist demnach auf die Klage zu Unrecht nicht eingetreten, und seine Verfügung ist aufzuheben. (...)

Obergericht, II. Zivilkammer  
Urteil vom 13. November 2013  
Geschäfts-Nr.: NP130027-O/U