

Droit d'être entendu ;
modification de la demande
au stade de l'appel

**Art. 53 al. 1, 227 al. 1 et
317 al. 2 CPC ; 29 al. 2 Cst.**

Le **droit d'être entendu** (art. 29 al. 2 Cst., art. 53 al. 1 CPC) n'impose pas au tribunal de se prononcer sur tous les éléments soulevés par les parties et de réfuter chaque argument. **Il peut se limiter à examiner les points qui sont essentiels pour la décision et qui peuvent influencer l'issue de la procédure** (consid. 3.1).

Une demande peut être modifiée en procédure d'appel aux conditions de l'art. 317 al. 2 CPC – c'est-à-dire si les conditions de l'art. 227 al. 1 CPC sont remplies et si cette modification repose sur des faits ou moyens de preuve nouveaux au sens de l'art. 317 al. 1 CPC (consid. 4.2). Le Tribunal fédéral souligne que **le fait de changer d'avocat en cours de procédure et de modifier son argumentation juridique ne donne pas le droit de modifier ses conclusions en appel** ; la partie doit au contraire se voir imputer le comportement de son avocat initial qui n'a pas présenté tous les faits et moyens de preuve pertinents en première instance (consid. 4.3).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterrinnen Kiss, May Canellas,
Gerichtsschreiber Stähle.

Verfahrensbeteiligte

1. A. GmbH,
2. B.,
3. C.,
alle drei vertreten durch Rechtsanwalt Hanspeter Kümin,
Beschwerdeführer,

gegen

D. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Beat Rohrer,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Mietvertrag,

Beschwerde gegen den Beschluss und das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer,
vom 23. Mai 2022 (NG220002-O/U).

Sachverhalt:

A.

Die D. AG (Vermieterin, Beschwerdegegnerin) einerseits und die A. GmbH, B. sowie C. (alle zusammen: Mieter, Beschwerdeführer) schlossen am 13. beziehungsweise 28. April 2017 einen "Mietvertrag über gewerbliche Räume" an der U.strasse in V.

In der Folge kam es zwischen den Parteien zu Streitigkeiten hinsichtlich des Umfangs des vermietetseitig geschuldeten Grundausbaus. In diesem Zusammenhang hinterlegten die Mieter Mietzinse, und kündigte die Vermieterin mehrfach das Mietverhältnis, namentlich am 12. und 30. Januar sowie am 7. Februar 2018.

B.

B.a. Am 4. April 2018 reichten die Mieter beim Mietgericht Zürich eine Klage gegen die Vermieterin betreffend "Mietzinsherabsetzung, Kündigungsschutz" ein. In den (nachträglich verbesserten) Rechtsbegehren verlangten sie zusammengefasst die Behebung von Mängeln (Ziff. 1.1-1.20 sowie Ziff. 2-6), Mietzinsherabsetzung (Ziff. 7), die Feststellung, dass die Hinterlegung der Mietzinse rechtens gewesen sei (Ziff. 8), die Feststellung, dass die verschiedenen Kündigungen unwirksam seien, eventualiter die Ungültigerklärung dieser Kündigungen (Ziff. 9-14), und schliesslich in einem Eventualantrag Schadenersatz (Ziff. 15).

In ihrer Klageantwort vom 12. Oktober 2018 schloss die Beklagte auf Abweisung der Klage.

B.b. Während dieses Verfahrens kündigte die Vermieterin am 4. Dezember 2019 das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs per 31. Januar 2020. Das danach angerufene Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, bejahte mit Urteil vom 2. Juni 2020 vorfrageweise die Gültigkeit dieser Zahlungsverzugskündigung und sprach die Ausweisung aus. Die dagegen von den Mietern beim Obergericht und beim Bundesgericht eingereichten Rechtsmittel blieben erfolglos (siehe Urteil 4A_549/2020 vom 7. Dezember 2020).

B.c. Am 7. Juli 2021 wurde im Verfahren betreffend "Mietzinsherabsetzung, Kündigungsschutz" (Sachverhalt Bst. B.a) die Hauptverhandlung durchgeführt. Anlässlich dieser Verhandlung änderten die Mieter ihre Rechtsbegehren. Sie verlangten neu die Feststellung, dass der Mietvertrag aufgrund eines Grundlagenirrtums unverbindlich sei. Im Eventualbegehren beantragten sie Mietzinsherabsetzung, Feststellung der Rechtmässigkeit der Mietzinshinterlegung und Feststellung der Unwirksamkeit der verschiedenen Kündigungen respektive deren Ungültigerklärung (bisherige Rechtsbegehren-Ziff. 7-14).

B.d. Mit Urteil und Beschluss vom 14. Dezember 2021 trat das Mietgericht auf den an der Hauptverhandlung vom 7. Juli 2021 geänderten Teil der Klage (Feststellung der Unverbindlichkeit des Mietvertrags zufolge Grundlagenirrtums) nicht ein. Es kam zum Ergebnis, dass die Klageänderung unzulässig gewesen sei (Art. 227 ZPO). Die Klage sei daher so zu beurteilen, wie sie die Mieter ursprünglich eingegeben hätten.

Den Begehren gemäss ursprünglicher Klage gab das Mietgericht nicht statt (teilweise Gegenstandslosigkeit mit Blick auf die bereits erfolgte Exmission; im Übrigen Abweisung, soweit Eintreten).

B.e. Die Mieter fochten dieses Urteil mit Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich an. In der Sache stellten sie drei Berufungsanträge: Sie verlangten im Hauptbegehren Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrags. Im Eventualbegehren ersuchten sie um Feststellung der Unverbindlichkeit des Mietvertrags wegen Grundlagenirrtums. Schliesslich machten sie gestützt auf die Nichtigkeit respektive Unverbindlichkeit des Mietvertrags finanzielle Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Vermieterin geltend.

Mit Beschluss und Urteil vom 23. Mai 2022 wies das Obergericht die Berufung ab, soweit es darauf eintrat.

Im Einzelnen erwog das Obergericht, der Antrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrags und die Geltendmachung finanzieller Ansprüche gestützt auf die Nichtigkeit respektive Unverbindlichkeit stellten neue, erstmals im Berufungsverfahren formulierte Begehren dar. Da die Voraussetzungen von Art. 317 ZPO ("neue Tatsachen, neue Beweismittel und Klageänderung") nicht erfüllt seien, sei darauf

nicht einzutreten. Das Obergericht legte zusätzlich dar, dass die Begehren auch in der Sache nicht begründet gewesen wären.

Zum (Eventual-) Begehren um Feststellung der Unverbindlichkeit des Mietvertrags wegen Grundlagenirrtums hielt das Obergericht fest, dass die Mieter diesen Antrag zwar bereits vor Mietgericht - im Rahmen ihrer Klageänderung - gestellt hätten (Sachverhalt Bst. B.c). Darauf sei das Mietgericht indes nicht eingetreten, mit der Begründung, dass die Bedingungen einer Klageänderung nach Art. 227 ZPO nicht gegeben gewesen seien. Mit dieser Begründung befassten sich die Mieter in ihrer Berufungsschrift nicht, weshalb (auch) insoweit nicht auf die Berufung einzutreten sei. Selbst wenn aber - so hielt das Obergericht weiter fest - in diesem Punkt auf die Berufung eingetreten würde, wäre sie abzuweisen. Zu Recht habe das Mietgericht nämlich auf eine nach Art. 227 ZPO unzulässige Klageänderung geschlossen.

Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Berufungsverfahren wies es ab, da sich das Rechtsmittel als von vornherein aussichtslos erwiesen habe.

C.

Die Mieter verlangen mit Beschwerde in Zivilsachen, der Beschluss und das Urteil des Obergerichts seien aufzuheben. In der Sache wiederholen sie ihre vor Vorinstanz gestellten Anträge (Nichtigkeit, eventualiter Unverbindlichkeit des Mietvertrags sowie finanzielle Ansprüche). Eventualiter sei die Angelegenheit "in Bezug auf die Erstattung und Herausgabe der Mietzinse und deren Umfang" an das Obergericht zurückzuweisen. Ausserdem sei ihnen für das Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.

Die Beschwerdegegnerin begehrt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Das Obergericht verzichtete auf Vernehmlassung. Die Beschwerdeführer replizierten.

Erwägungen:

1.

Das angefochtene Urteil des Obergerichts ist ein Endentscheid (Art. 90 BGG) einer Vorinstanz im Sinne von Art. 75 BGG. Weiter erreicht der Streitwert den nach Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG in mietrechtlichen Fällen geltenden Mindestbetrag von Fr. 15'000.--.

2.

Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

Die in der Beschwerde formulierte Kritik ist über weite Strecken appellatorisch und beschränkt sich darauf, dem Bundesgericht in freien Ausführungen die eigene Sicht der Dinge - insbesondere hinsichtlich der angeblichen Mangelhaftigkeit des Mietobjekts - zu schildern, ohne präzise aufzuzeigen, inwiefern die Vorinstanz konkret Recht verletzt haben soll. Darauf macht die Beschwerdegegnerin zutreffend aufmerksam, und insoweit sind die Beschwerdeführer nicht zu hören.

3.

Die Beschwerdeführer beklagen zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV; Art. 53 Abs. 1 ZPO).

3.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör begründet keine Verpflichtung des Gerichts, sich mit allen

Parteistandpunkten einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen, den Verfahrensausgang beeinflussenden Punkte beschränken (BGE 148 III 30 E. 3.1 mit Hinweisen; ferner BGE 147 III 586 E. 5.2.1).

3.2. Die Beschwerdeführer zählen verschiedene von ihnen im kantonalen Verfahren vorgebrachte "Punkte" auf, welche das Obergericht nicht "angesprochen" beziehungsweise nicht "benannt" habe (so ihre Ausführungen zur "Baunorm BKP SN 506 500", zur "Einhaltung der gesetzlichen Mindestanforderungen (§§ 299-306 PBG) ", zur "analoge[n] Anwendung der stockwerkeigentumsrechtlichen gemeinschaftlichen Bauteile", zu den "Nebenkosten", zur "Baubegrenzungslinien-Zone" und schliesslich zu verschiedenen Bauplänen, Mietverträgen, Bausektionsbeschlüssen und anwaltlichen Schreiben).

Dies stellt keine rechtsgenüchlich begründete Gehörsrüge dar. Die Relevanz dieser isoliert herausgegriffenen "Punkte" bleibt völlig unklar. Die Beschwerdeführer zeigen nicht ansatzweise nachvollziehbar auf, inwiefern diese Aspekte für den Verfahrensausgang hätten von Bedeutung sein sollen. Sie behaupten einzig allgemein, die "Nichtbenennung" dieser Vorbringen ergebe "ein entscheidend unvollständiges Bild in Bezug auf die Überlegungen, von welchen sich die Berufungsinstanz bei ihrem Berufungsentscheid hat leiten lassen", und dass diese "Punkte in die Begründung der anfänglichen Nichtigkeit des Mietvertrags [...] einfliessen" müssten. Derart unsubstanzierte Kritik erheischt kein Einschreiten des Bundesgerichts.

4.

Die Beschwerdeführer sind sodann der Ansicht, dass ihre erstmals vor Berufungsgericht gestellten Anträge (i) auf Feststellung der Nichtigkeit des Mietvertrags und (ii) betreffend die aus dieser Nichtigkeit resultierenden finanziellen Ansprüche - entgegen den obergerichtlichen Erwägungen - statthaft gewesen seien.

4.1. Eine Klageänderung ist im Berufungsverfahren nur noch zulässig, wenn die Voraussetzungen nach Art. 227 Abs. 1 ZPO gegeben sind und wenn sie auf neuen Tatsachen oder Beweismitteln im Sinne von Art. 317 Abs. 1 ZPO beruht (Art. 317 Abs. 2 ZPO).

Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten.

4.2. Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen dieser Voraussetzungen. Die beiden neuen Berufungsanträge beruhten auf Tatsachen, welche die Beschwerdeführer schon in das erstinstanzliche Verfahren eingeführt hätten oder dort bei zumutbarer Sorgfalt hätten einbringen können. Die Klageänderung vor Berufungsinstanz sei folglich nicht gesetzeskonform.

4.3. Die Beschwerdeführer tragen - soweit zulässig und nachvollziehbar (Erwägung 2) - vor, sie seien im erstinstanzlichen Verfahren "gänzlich anderweitig vertrete[n]" gewesen. Ihre damalige Rechtsanwältin habe "noch weitgehend auf der Ebene der Mängelbehebung sowie im Zusammenhang mit der Kündigung des Mietverhältnisses argumentier[t], weshalb [sie, scil. die Beschwerdeführer] die von Anfang an bestehende Mietvertragsnichtigkeit nicht haben früher einbringen können". Es handle sich "folglich" um ein zulässiges Novum im Sinne von Art. 317 ZPO.

Dies ist unzutreffend: Der Umstand, dass eine Partei im Laufe des Prozesses ihre anwaltliche Vertretung wechselt und deshalb eine neue juristische Argumentationslinie verfiicht, gibt ihr nicht die Befugnis, ihre Anträge im Berufungsverfahren ungeachtet der Voraussetzungen von Art. 317 ZPO zu ändern. Vielmehr hat sich die Partei anrechnen zu lassen, dass ihre erste Rechtsvertretung nicht sämtliche (angeblich) relevanten Tatsachen und Beweismittel vor erster Instanz ins Verfahren eingebracht hat (Urteile 4A_124/2018 vom 27. April 2018 E. 2.2; 5A_18/2018 vom 16. März 2018 E. 4.3.2.2).

4.4. Weitere (hinreichend begründete) Kritik am vorinstanzlichen Entscheid lässt sich der Beschwerde in diesem Kontext (Art. 317 ZPO) nicht entnehmen.

Bei dieser Ausgangslage erübrigt es sich, auf jene Rügen der Beschwerdeführer einzugehen, welche diese gegen die vorinstanzlichen Subsidiär-Erwägungen vorbringen, wonach der Mietvertrag ohnehin nicht nichtig wäre und damit die entsprechenden (neuen) Berufungsanträge abgewiesen werden müssten, würde darauf eingetreten.

5.

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, dass ihr eventualiter gestellter Berufungsantrag (Feststellung der Unverbindlichkeit des Mietvertrags zufolge Grundlagenirrtums) hätte beurteilt und gutgeheissen werden müssen.

5.1. Die Beschwerdeführer hatten dieses Begehren schon vor Mietgericht gestellt, allerdings erst im Rahmen einer Klageänderung. Eine solche ist unter den Bedingungen von Art. 227 ZPO zulässig.

5.2. Das Mietgericht schloss, dass diese Bedingungen nicht erfüllt seien, da der neue Anspruch nicht nach der gleichen Verfahrensart zu beurteilen sei. Das Obergericht trat auf die Berufung in diesem Zusammenhang nicht ein, da sich die Beschwerdeführer "mit keinem Wort zu den Erwägungen der Vorinstanz hinsichtlich der Unzulässigkeit der Klageänderung aufgrund der unterschiedlichen Verfahrensart" geäussert und "diese damit insbesondere nicht als falsch" bezeichnet hätten.

5.3. Die Beschwerdeführer machen vor Bundesgericht nicht hinreichend geltend, sie hätten sich in der Berufungsschrift - entgegen den obergerichtlichen Feststellungen - mit den Erwägungen des Mietgerichts (in einer den Berufungsbegründungsanforderungen genügenden Weise) auseinandergesetzt. Vielmehr wollen sie dieses Versäumnis vor Bundesgericht nachholen, indem sie nun darlegen, dass die Klageänderung auch mit Blick auf die anwendbare Verfahrensart zugänglich gewesen sei. Inwiefern es Bundesrecht verletzen soll, wenn das Obergericht auf die diesbezüglich unzureichend begründete Berufung nicht eingetreten ist (Art. 311 Abs. 1 ZPO), zeigen sie damit nicht auf.

5.4. Entsprechend kann die Frage nicht beantwortet werden, ob das Begehren um Feststellung der Unverbindlichkeit des Mietvertrags wegen Grundlagenirrtums in der Sache berechtigt wäre, wie dies die Beschwerdeführer vor Bundesgericht behaupten. Das Bundesgericht braucht sich dazu nicht zu äussern.

6.

Nicht zu beanstanden ist schliesslich, dass das Obergericht das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren unter Hinweis auf die Aussichtslosigkeit der Berufungsbegehren abgewiesen hat.

7.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer unter solidarischer Haftbarkeit kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 sowie Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

Die Beschwerdeführer stellten für das bundesgerichtliche Verfahren (anders als im kantonalen Prozess) kein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege. Ein solches wäre denn auch abzuweisen gewesen, war die Beschwerde doch aussichtslos (Art. 64 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 8'000.-- werden den Beschwerdeführern auferlegt, unter solidarischer Haftbarkeit.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 9'000.-- zu entschädigen, unter solidarischer Haftbarkeit.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 18. Oktober 2022

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Stähle