

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PD210019-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

## **Beschluss vom 11. März 2022**

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Erst- und Zweitklägerin sowie Dritt- und Viertbeklagte und Beschwerdeführerin

gegen

**B.** \_\_\_\_\_,

Erst- und Zweitbeklagter sowie Dritt- und Viertkläger und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend

**Kündigungsschutz / Anfechtung / Mietzinshinterlegung / Ausweisung**

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Mietgerichtes Zürich vom 11. November 2021 (MJ210023)**

### **Erwägungen:**

1.1. Die Erst- und Zweitklägerin sowie Dritt- und Viertbeklagte und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) ist Mieterin der 3.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft an der C. \_\_\_\_\_-strasse ... in ... Zürich sowie des Autoabstellplatzes Nr. 1, welche dem Erst- und Zweitbeklagten sowie Dritt- und Viertkläger und Beschwerdegegner (nachfolgend: Beschwerdegegner) gehören. Zwischen der Beschwerdeführerin und dem Beschwerdegegner sowie den übrigen Mietern in der Liegenschaft entbrannte ein heftiger Konflikt, worauf der Beschwerdegegner das Mietverhältnis mit Kündigung vom 29. September 2020 per 31. Oktober 2020 und hernach – für den Fall, dass sich die erste Kündigung als ungültig erweisen würde – mit Kündigung vom 4. März 2021 per 30. April 2021 auflöste. Die Beschwerdeführerin wehrte sich dagegen bei der Schlichtungsbehörde Zürich, die Schlichtungsversuche scheiterten jedoch.

1.2. Beide Parteien erhoben daraufhin Klage(n) beim Mietgericht Zürich (nachfolgend: Vorinstanz), wobei die Beschwerdeführerin die Kündigung vom 29. September 2020 anfocht und eventualiter um Erstreckung ersuchte (act. 1/1) sowie die Mängelbeseitigung und Herabsetzung des Mietzinses um 30 % sowie einen Schadenersatz von Fr. 1'500.– forderte (act. 2/1), während der Beschwerdegegner ein Ausweisungsbegehren stellte (act. 3/1) und beantragte, die Kündigung vom 4. März 2021 sei für gültig zu erklären (act. 34/1). Sämtliche Klagen wurden miteinander vereinigt (vgl. act. 4 und act. 35 resp. 36). Anlässlich der Hauptverhandlung vom 11. November 2021 schlossen die Parteien einen Vergleich (act. 55). Die Vorinstanz schrieb das Verfahren in der Folge mit Beschluss vom 11. November 2021 als durch Vergleich erledigt ab, setzte die Gerichtsgebühr auf Fr. 2'000.– fest und auferlegte die Kosten den Parteien je zur Hälfte, wobei die Kosten mit den von den Parteien je geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet wurden. Sodann wurde vom gegenseitigen Verzicht auf eine Parteientschädigung Vormerk genommen (act. 56 = act. 64; nachfolgend zitiert als act. 64).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 14. Dezember 2021 (Datum Poststempel) Beschwerde bei der Kammer, wobei sie sinngemäss den geschlossenen Vergleich beanstandete und die Gutheissung ihrer vor Vorinstanz gestellten Begehren beantragte (act. 65). Den Parteien wurde mit Schreiben vom 17. Dezember 2021 hiervon Mitteilung gemacht (act. 66/1-2).

1.4. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-62). Da sich die Beschwerde, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als unbegründet erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Dem Beschwerdegegner ist mit dem vorliegenden Entscheid lediglich eine Kopie der Eingabe der Beschwerdeführerin zuzustellen.

2.1. Mit Berufung sind erstinstanzliche End- und Zwischenentscheide und Entscheide über vorsorgliche Massnahmen anfechtbar, sofern es sich um nicht vermögensrechtliche Angelegenheiten handelt oder der Streitwert in vermögensrechtlichen Angelegenheiten mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 ZPO). Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Entscheide, Zwischenentscheide und Entscheide über vorsorgliche Massnahmen sind mit Beschwerde anfechtbar, ebenso andere erstinstanzliche Entscheide und prozessleitende Verfügungen in den vom Gesetz bestimmten Fällen oder wenn durch sie ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht, und Fälle von Rechtsverzögerung (Art. 319 ZPO). Wird geltend gemacht, ein gerichtlicher Vergleich sei unwirksam, kann eine Partei beim Gericht, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat, die Revision des rechtskräftigen Entscheids verlangen (Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Auf ein gegen ein unzulässiges Anfechtungsobjekt gerichtetes Rechtsmittel ist nicht einzutreten (Kurt Blickenstorfer, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Vor Art. 308–334 N 70 f.).

2.2. Soweit sich das Rechtsmittel der Beschwerdeführerin gegen den Vergleich richtet, der zur Abschreibung des Verfahrens durch die Vorinstanz führte, fehlt es an einem zulässigen Anfechtungsobjekt. Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid richtig festhielt, wäre die Unwirksamkeit des Vergleichs mit einer Revision bei der Vorinstanz geltend zu machen (vgl. act. 64, Dispositiv-Ziffer 6a). Insofern ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2.3. Der Entscheid über die Gerichtskosten kann selbständig mit Beschwerde angefochten werden (Art. 110 i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO); diesbezüglich liegt grundsätzlich ein taugliches Anfechtungsobjekt vor. Die Beschwerdeführerin beanstandet die hälftige Kostenteilung der erstinstanzlichen Kosten und ist der Ansicht, dass die Gerichtskosten vollumfänglich vom Beschwerdegegner oder "den Verursachern" getragen werden sollen (act. 65). Da die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen Teil der vorinstanzlichen Vereinbarung war (act. 64 S. 6), kann sie nicht Gegenstand der Beschwerde sein (s.o. E. 2.1). Die Höhe der von der Vorinstanz festgesetzten Gerichtskosten beanstandet die Beschwerdeführerin hingegen nicht, weshalb insgesamt auch hinsichtlich der Kosten auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

3. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Die Entscheidgebühr ist auf Fr. 300.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2, § 7 lit. a sowie § 10 Abs. 1 GebVO OG; zum Streitwert der Hauptsache vgl. act. 13 S. 2). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie als unterliegende Partei gilt (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO), und dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm im vorliegenden Verfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Kosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage einer Kopie von act. 65, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt über Fr. 15'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am:  
11. März 2022