

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD240001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 12. Februar 2024

in Sachen

A. _____,

Mieter, Kläger und Beschwerdeführer

gegen

Politische Gemeinde B. _____,

Vermieterin, Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Ausweisung (Kostenvorschuss)**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes Hinwil
vom 3. Januar 2024 (MJ230012)

Erwägungen:

1.

1.1. Die Politische Gemeinde B._____, Abteilung Soziales (Mieterin, Untervermieterin, Beklagte und Beschwerdegegnerin; fortan Beschwerdegegnerin), und A.____ (Untermieter, Kläger und Beschwerdeführer; fortan Beschwerdeführer) schlossen am 13. April 2023 einen Untermietvertrag über das möblierte Zimmer-Nr. 1 im 1. OG an der C.____-strasse 1 in D.____ (act. 6/3/1). Die Beschwerdegegnerin kündigte am 27. Juni 2023 den Untermietvertrag gegenüber dem Beschwerdeführer per 31. August 2023 unter Verwendung des amtlichen Formulars (act. 6/3/2/1).

Mit Eingabe vom 9. Oktober 2023 stellte die Beschwerdegegnerin bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht Hinwil ein Schlichtungsgesuch. Sie verlangte, es sei dem Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, das möblierte Zimmer-Nr. 1 im 1. OG an der C.____-strasse 1 in D.____ umgehend in ordnungsgemäsem Zustand zurückzugeben (act. 6/1 S. 2). Die Parteien wurden zur Schlichtungsverhandlung auf den 10. November 2023, 8.15 Uhr, vorgeladen (act. 6/5). Zwischen den Parteien kam keine Einigung zustande. In deren Folge unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien mit Datum vom gleichen Tag einen Urteilsvorschlag (act. 6/7). Dieser wurde vom Beschwerdeführer abgelehnt (act. 6/9), woraufhin ihm am 17. November 2023 die Klagebewilligung erteilt wurde (act. 6/10). Mit an das Bezirksgericht Hinwil adressierter Zuschrift vom 13. Dezember 2023 (überbracht) bat der Beschwerdeführer um eine Begründung, weshalb ihm die Klagebewilligung erteilt worden sei resp. er eine Klage einreichen müsse und die Frist dafür von anderen online publizierten Informationen abweiche (act. 6/12). Die Schlichtungsbehörde wies den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 18. Dezember 2023 darauf hin, dass das Mietschlichtungsverfahren mit Erteilung der Klagebewilligung definitiv abgeschlossen worden sei, sie für allfällige weitergehende Anliegen nicht mehr zuständig sei und das Mietgericht des Bezirks Hinwil erst ab Einreichung einer allfälligen Klage zuständig sei. In Bezug auf die vom Beschwerdeführer gestellten Fragen verwies die Schlichtungsbehörde voll-

umfänglich auf die Erwägungen in der Klagebewilligung und die darin erwähnten Gesetzesartikel (act. 6/13).

1.2. Mit Eingabe vom 20. Dezember 2023 (überbracht) reichte der Beschwerdeführer – unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde – beim Mietgericht des Bezirksgerichts Hinwil (fortan Vorinstanz) eine Klage ein. Als Begründung führte er "die fehlende Nachfolgelösung des Wohnraums" und "die fehlende Mietdauerbeschränkung zu Beginn des Wohnantritts" an (act. 6/15). Mit Verfügung vom 3. Januar 2024 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer eine Frist von 10 Tagen zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'180.00 an (act. 6/17 = act. 5 S. 3).

2.

2.1. Mit Schreiben vom 16. Januar 2024 (Datum Poststempel) reichte der Beschwerdeführer rechtzeitig eine Beschwerde gegen die vorinstanzliche Verfügung vom 3. Januar 2024 beim Obergericht des Kantons Zürich ein (act. 2; zur Rechtzeitigkeit: act. 6/18). Er stellt einen "Antrag auf unentgeltliche Rechtspflege" sowie einen "Antrag auf Korrektur des Verfahrens" (act. 2 S. 1).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1-18). Den Parteien wurde der Beschwerdeeingang mit Schreiben vom 29. Januar 2024 mitgeteilt (act. 7/1-2). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3.

Das Gericht kann von der klagenden Partei einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen (Art. 98 ZPO), wobei es sich bei der entsprechenden Fristansetzung (vgl. Art. 101 Abs. 1 ZPO) um eine prozessleitende Verfügung handelt, welche selbständig mit Beschwerde angefochten werden kann (Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO i.V.m. Art. 103 ZPO). Geltend gemacht werden kann dabei sowohl die unrichtige Rechtsanwendung wie auch die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (Art. 320 ZPO).

4.

4.1. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen den von der Vorinstanz dem Beschwerdeführer auferlegten Kostenvorschuss. Inhaltlich macht der Beschwerdeführer zum einen geltend, es sei ihm mit seinem momentanen Einkommen von netto zirka Fr. 2'000.00 im Monat nicht möglich, den verlangten Betrag von Fr. 2'180.00 zu bezahlen. Eine Lohnbescheinigung könne nachgereicht werden (act. 2 S. 1). Zum anderen bringt der Beschwerdeführer zusammengefasst vor, im Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde vom 10. November 2023 sei korrekterweise die Beschwerdegegnerin als Klägerin und er als Beklagter aufgeführt worden. Der Beschwerdeführer rügt, es sei ihm nicht erklärt worden, weshalb ihm als beklagte, den Urteilsvorschlag ablehnende Partei die Klagebewilligung zugestellt worden sei. Auch sei ihm nicht erklärt worden, weshalb er eine Klage habe einreichen müssen, andernfalls der Urteilsvorschlag als anerkannt gelten und dieser die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheides haben würde. Im Antwortschreiben der Schlichtungsbehörde vom 18. Dezember 2023 seien ihm keine verständlichen Informationen gegeben worden. Der Beschwerdeführer fügt an, um die in der Klagebewilligung angedrohte Wirkung nicht eintreten zu lassen, habe er (trotz vermutlichem Irrtum) eine Klage eingereicht. Er habe lediglich die Schritte ergriffen, um nicht ungerechtfertigterweise seine Wohnung zu verlieren (act. 2 S. 1 f.).

4.2. Kann aus finanziellen Gründen ein Kostenvorschuss nicht (rechtzeitig) bezahlt werden, so besteht die Möglichkeit, um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege zu ersuchen, welche (vorerst) von der Vorschussleistung befreien würde (Art. 118 Abs. 1 lit. a ZPO; Art. 123 Abs. 1 ZPO). Diesfalls ist in einem Gesuch darzulegen, dass die Mittel fehlen, um neben dem Lebensunterhalt den Prozess zu finanzieren. Hierfür sind die Einkommens- und Vermögensverhältnisse sowie sämtliche finanziellen Verpflichtungen umfassend offenzulegen und zu belegen (vgl. Art. 117 lit. a ZPO und Art. 119 Abs. 2 ZPO). Als weitere Voraussetzung für die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege darf das gestellte Rechtsbegehren nicht als aussichtslos erscheinen (Art. 117 lit. b ZPO). Ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung ist nicht bei der Rechtsmittelinstanz, sondern direkt beim für das Hauptverfahren zuständigen Gericht zu stellen. Da damit nicht das Obergericht des Kantons Zürich, sondern das Mietge-

richt des Bezirksgerichtes Hinwil (Vorinstanz) zur Behandlung des Anliegens des Beschwerdeführers zuständig ist, ist auf die Beschwerde insofern nicht einzutreten.

Die dem Beschwerdeführer durch die Vorinstanz angesetzte Frist zur Leistung des Kostenvorschusses lief bis am 19. Januar 2024 (act. 6/18). Die Eingabe des Beschwerdeführers vom 16. Januar 2024 ist zuständigkeitshalber der Vorinstanz zur Behandlung weiterzuleiten. Die Vorinstanz ist der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass in einem Fall wie dem vorliegenden, in welchem es sich um eine nicht anwaltlich vertretene Partei handelt, vor einer Entscheidung unter Hinweis auf die zur Beurteilung des Gesuchs (zusätzlich) erforderlichen Angaben eine Nachfrist anzusetzen ist (vgl. Huber, DIKE-Komm ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 119 N 8 und 19; BK ZPO-Bühler, Bd. I, Bern 2012, Art. 119 N 107 f.; ZK ZPO-Emmel, 3. Aufl. 2016, Art. 119 N 7).

4.3. Was die Vorbringen des Beschwerdeführers zu einer "Korrektur des Verfahrens" (in Bezug auf die vorinstanzliche Verfügung) anbelangt, ist folgendes festzuhalten: Für einen juristischen Laien mag schwer verständlich sein, dass die Parteienrollen des Vermieters und des Mieters vom Schlichtungsverfahren zur Erteilung der Klagebewilligung resp. zum mietgerichtlichen Verfahren wechseln. Die Schlichtungsbehörde Hinwil und die Vorinstanz verfahren jedoch so, wie es das Gesetz vorschreibt: Kommt zwischen den Parteien des Schlichtungsverfahrens keine Einigung zustande, kann die Schlichtungsbehörde in Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis von Wohnräumen einen Urteilsvorschlag unterbreiten, wenn u.a. der Kündigungsschutz oder die Erstreckung des Mietverhältnisses betroffen ist. Dies ergibt sich aus Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO. Das Thema "Kündigungsschutz" ist weit zu verstehen. Es umfasst alle Streitigkeiten im Zusammenhang mit der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses, also auch Ausweisungsbegehren (vgl. BGer 4A_263/2023 vom 11. September 2023 E. 2 m.w.H. zum Begriff "Kündigungsschutz"; SVIT-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 4. Aufl. 2018, S. 1163 N 88 und S. 1172 N 120 ff.; Brüllhardt/Püntener, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 166), wie es von der Beschwerdegegnerin gestellt wird. Wird ein Urteilsvorschlag in den Angelegenheiten nach Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO innert

Frist abgelehnt, so hat die Schlichtungsbehörde der *ablehnenden Partei* die Klagebewilligung auszustellen. Auch dies steht so im Gesetz und zwar in Art. 211 Abs. 2 lit. a ZPO. Da diese Bestimmung auf die *ablehnende* und nicht auf die *klagende Partei* abstellt, kann es zum Tausch der Parteirollen kommen. So ist es vorliegend geschehen, da der Beschwerdeführer den Urteilsvorschlag ablehnte. Aus Art. 211 Abs. 3 ZPO ergibt sich, dass der Urteilsvorschlag als anerkannt gelten und die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheides haben würde, wenn der Beschwerdeführer nicht rechtzeitig eine Klage am Mietgericht eingereicht hätte. Der Umstand, dass der Beschwerdeführer als Kläger an das Mietgericht gelangen muss und gemäss Art. 98 ZPO Kostenvorschusspflichtig wird, wenn er diese Wirkung des Urteilsvorschlags beseitigen will, mag ihm unlogisch oder unfair erscheinen. Das ist jedoch in der vorliegenden Konstellation der Wille des Gesetzgebers. Dass die Vorinstanz vom Beschwerdeführer, welcher als Kläger an sie gelangte, einen Kostenvorschuss erhob, ist nicht zu beanstanden, und es besteht in Bezug darauf kein "Korrekturbedarf".

Zuletzt ist noch zu bemerken, dass aufgrund des Schreibens des Beschwerdeführers vom 20. Dezember 2023 an die Vorinstanz nicht anzunehmen war, der Kläger wäre in Bezug auf die Klageerhebung einem "Irrtum" unterlegen bzw. er hätte gar keine Klage erheben wollen (vgl. act. 6/15). Auf solches konnte und musste die Vorinstanz nicht schliessen. Die Vorinstanz legte zu Recht ein Verfahren betreffend Ausweisung an. Auch aus den Ausführungen des Beschwerdeführers in der Beschwerde an die Kammer, ergibt sich nicht, dass er bloss irrtümlich eine Klage erhob, gibt er doch an, nicht ungerechtfertigterweise seine Wohnung verlieren zu wollen (act. 2 S. 2). Es scheint klar, dass der Beschwerdeführer verhindern möchte, dass der Urteilsvorschlag die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheides hat.

4.4. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Beschwerde des Beschwerdeführers (in Bezug auf die verlangte "Korrektur des Verfahrens") abzuweisen bzw. auf diese (in Bezug auf den Antrag auf "unentgeltliche Rechtspflege") nicht einzutreten ist.

5.

Umstände halber sind für dieses Verfahren keine Kosten zu erheben, und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
2. Die Eingabe des Beschwerdeführers vom 16. Januar 2024 wird der Vorinstanz zur Behandlung als Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege überwiesen.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten und unter Beilage einer Kopie von act. 2 – an das Mietgericht des Bezirksgerichts Hinwil, je gegen Empfangsschein.
6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innerhalb **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 Fr. 2'180.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:
16. Februar 2024