

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD250002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichterin Dr. C. Scho-
der sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 28. April 2025

in Sachen

A._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____,

betreffend **Hinterlegung der Schlüssel bei Beendigung des Mietvertrages**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich
vom 24. Februar 2025 (MJ250021)**

Erwägungen:

1.1 Mit überbrachter Eingabe vom 13. Februar 2025 gelangte die Beschwerdeführerin an das Einzelgericht des Mietgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) und beantragte im Wesentlichen, es sei ihr zu erlauben, zu ihrer Entlastung die vom Beschwerdegegner noch nicht an sich genommenen, verbleibenden Schlüssel zu dem Mietobjekt am C._____ [Strasse] ... in Zürich bei der Vorinstanz zuhanden des Beschwerdegegners abzugeben (act. 6/1 u. act. 6/3/1–23 [Beilagen]). Zur Begründung führte sie zusammengefasst aus, dass der Beschwerdegegner als Vermieter ihr als Mieterin den Zugang zum Mietobjekt verweigert oder erschwert habe. Er habe die Schlosszylinder der Wohnung entfernen lassen und verfüge bereits über einen Teil der Schlüssel. Im Oktober 2024 habe sie mit Unterstützung der städtischen Polizei das Mietobjekt geräumt und reinigen lassen und die Schlüssel – wie vereinbart – in den Einbauschränken der Wohnung deponiert und dort gelassen. Zwischenzeitlich habe sie die in der Wohnung deponierten Schlüssel aber wieder geholt und dem Beschwerdegegner per SMS als Übergabetermin den 14. Februar 2025 vorgeschlagen. Der Beschwerdegegner habe indes nicht reagiert. Es liege ein Annahmeverzug des Beschwerdegegners hinsichtlich der formellen Rückgabe der Sache mit Erstellung des Protokolls vor (act. 4/3 = act. 6/1).

1.2 Mit Urteil vom 24. Februar 2025 wies die Vorinstanz das Hinterlegungsge-such ab, soweit sie darauf eintrat ([act. 3 =] act. 5 [= act. 6/5]).

1.3 Mit Eingabe vom 26. Februar 2025 gelangte die Beschwerdeführerin erneut an die Vorinstanz und beantragte, diese habe Vormerk zu nehmen, dass das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich 11 ihr am 26. Februar 2025 erlaubt habe, zu ihrer Entlastung die vom Beschwerdegegner noch nicht an sich genommenen, verbleibenden Schlüssel zu den Mietobjekten abzugeben, und ihr eine Schlüsselquittung ausgestellt habe. Das Verfahren sei daher unter Kostenfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners abzuschreiben (act. 6/8). Sie legte ihrer Eingabe unter anderem eine Schlüsselquittung bei, mit welchem das Betreibungsamt Zürich 11 bestätigte, die Schlüssel am 26. Februar 2025 in Empfang genommen zu haben (act. 6/10/2).

1.4.1 Mit Eingabe vom 17. März 2025 (Datum Poststempel) erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig innert 10 Tagen ein als Berufung bezeichnetes Rechtsmittel gegen den vorinstanzlichen Entscheid vom 24. Februar 2025 und stellt die folgenden Anträge (act. 2; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 6/6):

" Anträge:

1. Das angefochtene Urteil sei vollumfänglich aufzuheben und es sei festzustellen, dass die Berufungsklägerin die Schlüssel zu den strittigen Mietobjekten im Februar 2024 [*recte*: 2025] behördlich hinterlegen durfte.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Berufungsbeklagten.

Prozessualer Antrag:

1. Es seien die Vorakten des Verfahrens betreffend Geschäftsnummern MJ250021 beim Mietgericht Zürich beizuziehen.
2. Es sei ein Schriftenwechsel durchzuführen.
3. Bei Unklarheiten zum Sachverhalt nach Durchführung des Schriftenwechsels sei eine Verhandlung durchzuführen."

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1–10). Mit Verfügung vom 26. März 2025 wurde festgehalten, das vorliegende Rechtsmittel werde mit Blick auf den Streitwert als Beschwerde entgegengenommen. Der Beschwerdeführerin wurde Frist zu Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt. Zudem wurde die Prozessleitung delegiert (act. 7). Der Vorschuss wurde innert Frist geleistet (act. 9 i.V.m. act. 8).

1.4.2 Mit Eingabe vom 16. April 2025 gelangte die Beschwerdeführerin erneut an die Kammer und stellte die folgenden Anträge (act. 10):

- " 1. Das oben erwähnte Verfahren sei bis zum rechtskräftigen Abschluss des gegen den Berufungsbeklagten geführten Strafverfahrens wegen Hausfriedensbruchs (Verfahren ..., Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat) zu sistieren.
2. Für den Fall der Weiterführung des Verfahrens sei der Beklagte einzuladen, sich zur Höhe des Streitwerts zu äussern, und es sei das Verfahren bis zur Klärung im Rahmen des Schriftenwechsels vorderhand als Berufungsverfahren durch zu führen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Berufungsbeklagten."

1.5.1 Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Rechtsmittelschrift geltend, das Rechtsmittel sei als Berufung entgegenzunehmen. Dies mit der Begründung, der von der Vorinstanz angenommene Streitwert von Fr. 4'000.– sei falsch, bemesse er sich doch vielmehr anhand von vier Monatsmieten à Fr. 4'000.–, weshalb er Fr. 16'000.– betrage. Dies, da sie Mitte Oktober 2024 mit der Polizei so verblieben sei, die noch vorhandenen Schlüssel zu den Mietobjekten in den Einbauschränken in der Wohnung zu hinterlegen (act. 22 S. 2 f.).

1.5.2 Mit Verfügung vom 26. März 2025 hielt die Kammer fest, es sei für die Berechnung des Streitwertes nicht auf den Wert von vier Monatsmieten abzustellen, sondern vielmehr auf den mutmasslichen Wert der Schlüssel, um deren Hinterlegung es im vorliegenden Verfahren gehe. Der von der Vorinstanz diesbezüglich geschätzte Wert in Höhe von Fr. 4'000.– sei dabei jedenfalls nicht offensichtlich unangemessen (act. 7 E. 2).

1.5.3 Die Beschwerdeführerin verlangt nun, es sei dem Beschwerdegegner Frist anzusetzen, sich zur Höhe des Streitwertes des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens zu äussern. Zwar habe er bisher für die Monate Oktober 2024 bis Februar 2025 keine Miete verlangt. Allerdings habe er seit dem Jahr 2018 die Nebenkostenguthaben von Fr. 1'200.– jährlich nie abgerechnet. Für sie sei in Bezug auf die Höhe des Streitwerts unklar, ob der Beschwerdegegner noch eine Forderung stellen werde. Sie könne daher den Streitwert nicht abschliessend angeben, sondern der Beschwerdegegner müsse sich äussern, für welche Monate er noch Miete verlange. Erst so könne der Streitwert festgelegt werden. Sie selbst sei – sollte der Beschwerdegegner ebenfalls damit einverstanden sein – mit einem Streitwert in Höhe von Fr. 4'000.– einverstanden (act. 10 S. 3 f.).

1.5.4 Wie bereits mit Verfügung vom 26. März 2025 festgehalten, ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens einzig die Frage nach der Bezeichnung einer Hinterlegungsstelle für die Wohnungsschlüssel. Nicht Gegenstand sind allfällige Forderungen des Beschwerdegegners gegen die Beschwerdeführerin. Entsprechend sind streitwertrelevante Interessen, welche der Beschwerdegegner gegen die Beschwerdeführerin aus dem Mietverhältnis allenfalls noch geltend machen könnte, für die Bemessung des vorliegenden Streitwertes nicht von Belang. Auf die Erwä-

gungen der Kammer gemäss der Verfügung vom 26. März 2025 zur Höhe des Streitwertes ist nicht zurückzukommen. Es bleibt dabei, dass ausgehend von einem Streitwert in Höhe von Fr. 4'000.– das vorliegende Rechtsmittel in Anwendung von Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO als Beschwerde entgegenzunehmen ist.

1.6.1 Die Beschwerdeführerin beantragt die Sistierung des vorliegenden Verfahrens. Sie macht geltend, es sei ein Strafverfahren gegen den Beschwerdegegner wegen mehrfachen Hausfriedensbruchs hängig, von dessen Ausgang der vorliegende Entscheid abhängig sei. Aus diesem Strafverfahren werde sich mit grosser Wahrscheinlichkeit ergeben, ob eine geordnete Übergabe der Mietobjekte bei Beendigung des Mietverhältnisses überhaupt möglich gewesen sei, da der Beschwerdegegner die Wohnungen seit August 2024 aktiv und unbefugt mitgenutzt und Sachen der Beschwerdeführerin teils in Säcke und teils in eine von ihm mitgebrachte Decke gepackt habe (act. 10 S. 2 f.).

1.6.2 Gestützt auf Art. 126 Abs. 1 ZPO kann das Gericht das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Das Verfahren kann namentlich sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist. Dabei wird die Abhängigkeit aufgrund des Ausnahmecharakters der Sistierung restriktiv beurteilt, wobei eine dahingehende Konnexität der beiden Verfahren gefordert ist, dass die Sistierung zur Vermeidung inkohärenter und sich widersprechender Entscheide angebracht erscheint (OFK ZPO-JENNY/ABEGG, 3. Aufl. 2023, Art. 126 N 6; BSK ZPO-GSCHWEND, 4. Aufl. 2024, Art. 126 N 11). Das Zuwarten bis zum Ausgang eines bereits hängigen Strafverfahrens rechtfertigt dabei nur in den seltensten Fällen eine Sistierung, da das Strafverfahren nach anderen prozessualen Regeln durchgeführt wird und dessen Ergebnisse damit nur mit Vorbehalten auf einen Zivilprozess übertragbar sind (BSK ZPO-GSCHWEND, 4. Aufl. 2024, Art. 126 N 13).

1.6.3 Gegen den Beschwerdegegner ist gemäss eingereichtem Schreiben der Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat vom 14. März 2025 ein Strafverfahren wegen des Vorwurfs des Hausfriedensbruchs, begangen am 22. August 2024, hängig (act. 11). Nicht ersichtlich und nicht schlüssig ist, inwiefern selbst eine Verurtei-

lung wegen dieses Deliktes darauf schliessen liesse, dass eine ordnungsgemässe Übergabe des Mietobjektes nicht möglich gewesen sein soll. Hinzu kommt, dass es auf diese Frage im vorliegenden Verfahren – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – auch gar nicht ankommt. Entsprechend liegt kein Grund für eine Sistierung des vorliegenden Verfahrens vor. Das Sistierungsgesuch ist abzuweisen.

1.7 Die Beschwerdeführerin beantragt für das vorliegende Verfahren sodann die Durchführung eines Schriftenwechsels, bei weiterhin bestehenden Unklarheiten zum Sachverhalt die Durchführung einer Verhandlung. Im Hinblick auf den Ausgang des vorliegenden Verfahrens kann auf das Einholen einer Stellungnahme verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO)..

2. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für unechte Noven.

3.1 Vorliegend beantragte die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz, ihr sei zu erlauben, die Schlüssel für die Mietobjekte am C._____ ... in Zürich bei der Vorinstanz zuhanden des Beschwerdegegners abzugeben (act. 6/1). Die Vorinstanz nahm dieses Begehren richtigerweise (und von der Beschwerdeführerin nicht beanstandet, vgl. act. 2) als Antrag auf Hinterlegung im Sinne von Art. 92 Abs. 2 OR entgegen. Zwischenzeitlich hat die Beschwerdeführerin die Schlüssel beim Betreibungsamt Zürich 11 gegen Quittung abgegeben und nunmehr ihren vor Vorinstanz gestellten Antrag im Rahmen des Beschwerdeverfahrens dahingegen modifiziert, dass sie nicht mehr die Hinterlegung verlangt, sondern die Feststellung, dass die Hinterlegung im Februar 2025 zulässig war (act. 2 S. 2).

Mit dem vor Vorinstanz gestellten Antrag zielte die Beschwerdeführerin darauf ab, dass ihr eine Hinterlegungsstelle bezeichnet wird bzw. das Mitgericht die

Schlüssel gleich selbst entgegennimmt. Mit dem nunmehr vor der Kammer gestellten Antrag beantragt die Beschwerdeführerin, dass nachträglich festzustellen sei, dass die behördliche Hinterlegung – gemeint wohl die nunmehr durch sie erfolgte Hinterlegung beim Betreibungsamt – im Februar 2024 [*recte*: 2025] rech- tens gewesen sei. Dieser Antrag ist so zu verstehen, dass die Beschwerdefüh- rin die materiell-rechtlich befreiende Wirkung der Hinterlegung festgestellt haben will. Damit stellt die Beschwerdeführerin ein neues Begehren. Ein solches ist im Beschwerdeverfahren gemäss Art. 326 ZPO nicht zulässig. Auf die Beschwerde ist mangels zulässigen Antrags in der Sache nicht einzutreten. act3

3.2 Ergänzend bleibt die Beschwerdeführerin darauf hinzuweisen, dass entge- gen ihrer Auffassung die Vorinstanz nicht grundsätzlich gehalten war, einen Schriftenwechsel durchzuführen (so die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf Art 6 Ziff. 1 EMRK in act. 2 S. 6). Vielmehr kann das Gericht im summarischen Verfahren auf das Einholen einer Stellungnahme verzichten, wenn das Gesuch offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet erscheint (Art. 253 ZPO *e contrario*). Unter Hinweis auf diese Bestimmung und weil sie das Gesuch als of- fensichtlich unbegründet und rechtsmissbräuchlich ersah, verzichtete die Vorin- stanz auf das Einholen einer Stellungnahme (act. 5 E. 1 S. 3).

4.1 Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten der Beschwerdeführerin aufzuer- legen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtsgebühr ist auf Fr. 400.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 GebV OG).

4.2 Die Beschwerdeführerin unterliegt im vorliegenden Rechtsmittelverfahren vollumfänglich. Folglich hat sie keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung. Dem Beschwerdegegner ist durch das Rechtsmittelverfahren kein Aufwand ent- standen, weshalb auch ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen ist.

Es wird beschlossen:

1. Die prozessualen Anträge der Beschwerdeführerin (Sistierung des Verfah- rens, Durchführung eines Schriftenwechsels, Einholen einer Stellungnahme zum Streitwert) werden abgewiesen.

2. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Vorschuss von Fr. 400.– verrechnet.

4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage von Doppeln von act. 2 und 10, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Einzelgericht des Mietgerichtes 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 Fr. 4'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: