

# Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PP110018-O/U

Mitwirkend: Oberrichter Dr. R. Klopfer, Vorsitzender, Oberrichterin  
Dr. M. Schaffitz und Ersatzoberrichter Dr. S. Mazan sowie  
Gerichtsschreiber lic. iur. H. Dubach

## Urteil vom 3. Dezember 2012

in Sachen

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

Beklagte und Beschwerdeführerin

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

gegen

**STWEG B.** \_\_\_\_\_ **-Strasse ...**,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

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

betreffend **Befehl / Verbot**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Zürich,  
10. Abteilung, vom 27. Juni 2011 (FV110006)**

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. a) Bei der Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Klägerin) handelt es sich um eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Das gemeinschaftliche Grundstück befindet sich in C.\_\_\_\_\_. Die Liegenschaft ist aufgeteilt in zehn Sonderrechtseinheiten, acht Wohnungen und zwei Garagen. Die Einheiten verfügen teilweise über separate Nebenräume, sogenannte Mädchenzimmer im Unter- bzw. Dachgeschoss sowie Lagerräume im Kellergeschoss. Die Beklagte und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beklagte) ist Stockwerkeigentümerin mit Sonderrecht an der Fünfstückwohnung im ersten Stock links und zwei Mädchenzimmern im Dachgeschoss sowie einem Lagerraum im Kellergeschoss. Die beiden Mädchenzimmer sind heute zu einem einzigen, grösseren Raum zusammengelegt. Dieser wird von der Beklagten an einen Dritten vermietet. Der Streit dreht sich um die Zulässigkeit der Vermietung eben dieses Mädchenzimmers.

b) Die Bezeichnung Mädchenzimmer rührt daher, dass die Zimmer ursprünglich für Hausangestellte vorgesehen waren. Die Zimmer verfügen je über eine eigene Waschelegenheit; eine Gemeinschaftstoilette befindet sich im Korridor. Die streitbetreffene Liegenschaft wurde Ende der Zwanzigerjahre des letzten Jahrhunderts erbaut und die Wohnungen wurden zunächst jahrzehntelang an Familien aus dem oberen Mittelstand vermietet.

c) Mit öffentlicher Urkunde vom 30. Januar 1973 (Urk. 4/4) wurde durch die damalige Eigentümerschaft – eine Erbengemeinschaft – am streitbetreffenen Grundstück Stockwerkeigentum begründet. Als integrierender Bestandteil der Gründungsurkunde wurde ein Benutzungs- und Verwaltungsreglement aufgestellt. Art. 3 dieses Reglements mit dem Marginale "Vermietung" lautet wie folgt:

"Art. 3 Jeder Stockwerkeigentümer ist berechtigt, seinen Anteil zu veräussern, dinglich zu belasten oder gesamthaft zu vermieten.

Die Stockwerkeigentümer verpflichten sich, einen Verkauf oder eine Vermietung nur an gut beleumdete und solvente Personen vorzunehmen. Es dürfen keine Einzelzimmer im Sinne einer Vermietung als Appartement-Haus vermietet werden."

d) Die Auslegung des Reglements ist zwischen den Parteien schon seit längerem umstritten. Die Klägerin geht davon aus, dass dieses die separate Vermietung der Mädchenzimmer untersage. Die Beklagte ist anderer Ansicht. Anlässlich einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 22. September 2003 wurde das Reglement insofern gelockert, als die Vermietung der Mädchenzimmer resp. Bastelräume an Familienangehörige und Verwandte sowie an andere Stockwerkeigentümer des Hauses für deren Eigenbedarf zulässig sein sollte (Urk. 12/2). Die Beklagte vermietete in der Folge ihre Nebenräume weiterhin an Drittpersonen, was schliesslich zu einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümersversammlung vom 14. Juni 2010 führte. Nach einem erfolglosen Einigungsversuch wurde beschlossen, gegen die Beklagte gerichtlich vorzugehen; der Verwaltung wurde die dazu notwendige Prozessvollmacht erteilt (Urk. 4/1).

2. a) Mit Eingabe vom 30. Dezember 2010 sowie unter Beilage der Weisung des Friedensrichteramtes D. \_\_\_\_\_ vom 23. November 2010 (Urk. 1) machte die Klägerin beim Einzelrichter im ordentlichen Verfahren am Bezirksgericht Zürich, 10. Abteilung, die Klage mit folgendem Rechtsbegehren anhängig (Urk. 2 S. 2):

"Es sei der Beklagten zu befehlen, das Mietverhältnis betreffend das Mädchenzimmer im Dachgeschoss umgehend aufzulösen und es sei ihr zu verbieten, dieses Mädchenzimmer im Dachgeschoss inskünftig als Einzelzimmer an Dritte zu vermieten, beides unter Androhung der Bestrafung wegen Ungehorsam gemäss Art. 292 StGB im Unterlassungsfalle;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten, einschliesslich die Friedenrichterkosten in der Höhe von CHF 125.00."

b) Für den Verlauf des erstinstanzlichen Verfahrens kann auf die Ausführungen des Vorderrichters verwiesen werden. Mit Urteil vom 27. Juni 2011 (versandt am 26. Juli 2011) hiess dieser die Klage gut (Urk. 15 = 20).

3. Hiergegen hat die Beklagte mit Eingabe vom 14. September 2011 fristgerecht Beschwerde erhoben, mit dem Hauptantrag auf Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils und Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Der Eventualantrag

lautete auf vollumfängliche Klageabweisung. Des weiteren stellte die Beklagte einen Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung (Urk. 19 S. 2). Mit Verfügung vom 3. Oktober 2011 schob der Kammerpräsident die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids auf (Urk. 21). Die Beschwerdeantwort datiert vom 10. Januar 2012 und wurde der Beklagten zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 29). Die Klägerin beantragt darin, die Beschwerde abzuweisen (S. 2).

## II.

Am 1. Januar 2011 ist die eidgenössische Zivilprozessordnung (ZPO) in Kraft getreten. Für die Rechtsmittel gilt das Recht, das bei der Eröffnung des Entscheides in Kraft ist (Art. 405 Abs. 1 ZPO). Wird der Entscheid ab dem 1. Januar 2011 eröffnet, kommt im Instanzenzug die neue Rechtsmittelordnung gemäss ZPO zur Anwendung. Damit ist für das vorliegende Rechtsmittelverfahren die Schweizerische Zivilprozessordnung anzuwenden.

## III.

1. Umstritten ist vieles. Es rechtfertigt sich, vorab auf den rechtlichen Einwand der Beklagten einzugehen, wonach ein Verbot der Vermietung einzelner Räume infolge gravierender Widerrechtlichkeit nichtig wäre.

2. a) Die Beklagte begründet ihren Standpunkt mit einer angeblichen Verletzung von Art. 712c Abs. 2 ZGB. Diese Bestimmung regle abschliessend, inwiefern ein Stockwerkeigentümer hinsichtlich bestimmter Rechtsgeschäfte (nämlich Veräusserung, Nutzniessung und Vermietung) eingeschränkt werden dürfe. Zulässig sei nach dem klaren Wortlaut lediglich ein Einspracherecht der übrigen Mit-eigentümer. Andere oder weitergehende Beschränkungen, wie das vorliegend in Frage stehende Verbot der separaten Vermietung von Mädchenzimmern, hätten in Art. 712c Abs. 2 keine Grundlage und würden sich daher als unzulässig erweisen (Urk. 19 S. 14).

b) Die Klägerin geht demgegenüber davon aus, dass der Gesetzgeber mit der Bestimmung von Art. 712c Abs. 2 ZGB keinesfalls die Zulässigkeit der Einschränkung der Eigentümerbefugnisse durch die in der Bestimmung erwähnten Rechtsgeschäfte (Veräusserung, Nutzniessung, Wohnrecht und Vermietung) abschliessend habe regeln wollen (Urk. 29 S. 12).

3. a) In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei (Art. 712a Abs. 2, erster Halbsatz, ZGB). Diese Freiheit wird vermutet, kann aber durch das Gesetz, durch die Gemeinschaftsordnung oder durch Vereinbarungen mit Dritten eingeschränkt werden (ZK-Wermelinger, Art. 712a ZGB N 20). Die Möglichkeiten, das Sonderrecht einzuschränken, sind freilich nicht unbegrenzt. Es gelten die allgemeinen Grundsätze der Rechtsordnung (Art. 2 Abs. 2, 27 ZGB bzw. Art. 19 und 20 OR). Zudem ist die Begrenzung der Belastung des Sonderrechts bereits im Institut des Stockwerkeigentums als solches verankert. Sie entspricht dem *numerus clausus* der dinglichen Rechte und der Typenfixierung (ZK-Wermelinger, Art. 712a ZGB N 48).

b) Gemäss Art. 712c Abs. 2 ZGB kann im Begründungsakt oder später einstimmig beschlossen werden, dass die Belastung eines Stockwerkes mit einer Nutzniessung oder einem Wohnrecht sowie die Vermietung nur rechtsgültig sind, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer dagegen nicht innert vierzehn Tagen seit der ihnen gemachten Mitteilung Einsprache erheben. Diese Einsprache ist nach Art. 712c Abs. 3 ZGB an einen wichtigen Grund gebunden; sie steht nicht im freien Ermessen der übrigen Stockwerkeigentümer. Das Erfordernis des wichtigen Grundes ist zwingender Natur und kann deshalb – entgegen der Ansicht der Klägerin – nicht durch Vereinbarung gemildert oder aufgehoben werden. Ein vollständiger Ausschluss des Rechts auf Vermietung ist demzufolge unzulässig (BK-Meier-Hayoz/Rey, Art. 712a ZGB N 50 sowie Art. 712c ZGB N 100; ZK-Wermelinger, Art. 712c ZGB N 86; Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Diss. Zürich 1979, S. 232; Friedrich, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Bern 1965, § 12 N 8). Es fragt sich, ob die erörterten zwingenden Vorschriften über die Beschränkung der Gebrauchsüberlassung auch für einzelne Räume gelten.

4. a) Der Vorderrichter erwog dazu zunächst korrekt, dass einem Stockwerkeigentümer die Veräußerung oder Vermietung seines *Stockwerkes* von der Gemeinschaft nicht untersagt, sondern lediglich durch Vereinbarung eines Einspracherechts eingeschränkt werden könne. Nicht ganz klar ist, was der Vorderrichter meint, wenn er weiter ausführt, dass es sich (bei Art. 712c Abs. 2 ZGB) nicht um eine zwingende gesetzliche Norm handle, mit welcher das Verfügungsrecht des Stockwerkeigentümers hinsichtlich aller weiteren Aspekte der ihm zustehenden Benutzung und Verwaltung des Stockwerks – also auch solcher, die nicht die Person des Mieters oder Käufers des Stockwerks betreffen würden – abschliessend geregelt werden sollte, so dass keine anderen Beschränkungen als die Vereinbarung eines Einspracherechts zulässig seien. Immerhin ergibt sich aus den weiteren Erwägungen des Vorderrichters, dass er davon ausgeht, dass die Vermietung einzelner Räume von Art. 712c Abs. 2 ZGB nicht erfasst sei (vgl. Urk. 20 S. 11 f.).

b) Richtig ist, dass die Vermietung einzelner Räume vom Wortlaut von Art. 712c Abs. 2 ZGB nicht erfasst ist. Dies lässt bereits der Satzbau erkennen: "... die Veräußerung eines Stockwerkes ... sowie die Vermietung [eines Stockwerkes] ..." Der Grund dafür liegt wohl in der Entstehungsgeschichte der fraglichen Bestimmung. Art. 712c ZGB basiert auf dem Gedanken der Veräußerungsbeschränkung. Im Vernehmlassungsverfahren war auf die Unzukömmlichkeiten hingewiesen worden, welche die Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechtes der Miteigentümer im Stockwerkeigentumsverhältnis mit sich bringen würde. Die Gesetz gewordene Lösung sollte die Verkehrsfähigkeit des Stockwerkanteils nicht von Anfang an beeinträchtigen (vgl. dazu: Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Abänderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches [Miteigentum und Stockwerkeigentum] vom 7. Dezember 1962, BBl 1962 S. 1461 ff., S. 1514). Der Verkauf nur einzelner Räume ist aber bereits durch die Anforderungen, die an eine Stockwerkeinheit gestellt werden (Art. 712b ZGB), sowie durch die Regelung der Wertquotenänderung (Art. 712e Abs. 2 ZGB) eingeschränkt. Es scheint daher, dass der Gesetzgeber das Problem der Vermietung nur einzelner Räume schlicht übersehen hat (so auch Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, a.a.O., S. 237). Hinwei-

se dafür, dass eine entsprechende Normierung im Sinne eines qualifizierten Schweigens bewusst unterlassen worden ist, sind nicht ersichtlich. Es liegt demzufolge eine (echte) Gesetzeslücke vor, die – mangels Gewohnheitsrecht – auf dem Wege freier richterlicher Rechtsfindung auszufüllen ist (Art. 1 Abs. 2 ZGB).

5. a) Die Praxis hatte sich – soweit ersichtlich – noch nie mit einem ähnlichen Fall zu beschäftigen. In der Literatur wird das Problem einzig von den Autoren Friedrich und Weber behandelt.

b) Friedrich geht davon aus, dass bezüglich der Gebrauchsüberlassung einzelner Räume vertraglich beliebige Einschränkungen getroffen werden könnten. Die Interessenlage spreche dafür, denn ein Verbot, Einzelräume selbständig Dritten zum Gebrauch zu überlassen, schränke die Verfügungsfreiheit in Bezug auf das ganze Stockwerk nicht grundlegend ein (Friedrich, a.a.O., § 12 N 10).

c) Weber vertritt eine andere Auffassung und wählt für die Lückenfüllung den Weg der Gesetzesanalogie: Im Falle der Vermietung der ganzen Eigentumswohnung habe der Gesetzgeber den Kompromiss, dass die Zustimmung nur aus einem wichtigen Grund verweigert werden dürfe, getroffen. Es sei nicht einzusehen, weshalb nicht dieselben Erwägungen auch auf den Fall der Vermietung einzelner Räume zutreffen sollten, weshalb mit anderen Worten bei einzelnen Räumen die Interessen der Gemeinschaft stärker zu gewichten seien. Lasse man – analog zu Art. 712c Abs. 3 ZGB – die Interessenabwägung anhand eines wichtigen Grundes gelten, komme man zu einem dem Einzelfall entsprechenden, sachlich gerechtfertigten Resultat (Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, a.a.O., S. 237).

6. a) Die alleineigentümerähnliche Stellung des Stockwerkeigentümers verlangt grundsätzlich nach grösstmöglicher Freiheit in Bezug auf die Ausübung des Nutzungsrechts an der eigenen Einheit; Einschränkungen durch die Gemeinschaftsordnung stehen dem entgegen. Für die Ansicht Friedrichs spricht auf der andern Seite vor allem der Grundsatz der Vertragsfreiheit. Das auf der Privatautonomie aufbauenden Zivilrecht setzt voraus, dass die einzelnen Bürger in Eigenverantwortung ihre Verhältnisse angemessen gestalten können. Insofern steht es dem Einzelnen grundsätzlich frei, seine Stockwerkeigentümerbefugnisse durch

Rechtsgeschäfte einzuschränken. Zu beachten ist jedoch, dass die späteren Käufer einer Stockwerkeigentumseinheit hinsichtlich des Begründungsaktes und der Gemeinschaftsordnung regelmässig gar nicht eigentliche Vertragspartner sind. Sie übernehmen die vorformulierten Regelungen wie allgemeine Geschäftsbedingungen, weshalb die der Vertragsfreiheit als Sozialfunktion zugeordnete Rechtfertigung, einen sinnvollen Ausgleich der Interessen zu ermöglichen, verloren geht (vgl. Weber, Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum, in: ZBGR 1979, S. 144 ff., S. 145). Das Argument der Vertragsfreiheit verliert vor diesem Hintergrund an Gewicht.

b) Was die Interessenlage betrifft, ist Folgendes festzuhalten: Ein generelles Verbot der Vermietung einzelner Räume kann für den einzelnen Stockwerkeigentümer unter Umständen dazu führen, dass er über einen Raum verfügt, für den er gar keine Verwendung (mehr) hat – sei dies nun eine Garage, ein Kellerabteil oder eben ein Mädchenzimmer. Insofern ist das Interesse des Betroffenen an einer möglichst ungebundenen Vermietungsmöglichkeit seiner Einheit evident. Auf Seiten der Gemeinschaft kann demgegenüber ein Interesse daran bestehen, den Beitritt unliebsamer Personen zu verhindern. Im Falle einer Garage mag dieses Interesse gering erscheinen; geht es hingegen um die Vermietung einzelner Räume an Wochenaufenthalter oder Studenten, können die Gemeinschaftsinteressen durchaus betroffen sein. Mit Weber ist jedoch davon auszugehen, dass die Gemeinschaft gewöhnlich durch die Vermietung einzelner Räume in ihren berechtigten Interessen zumindest nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

c) Worin die gemeinschaftswidrige Gefahr durch die Vermietung des streitbetreffenden Mädchenzimmers im vorliegenden Fall zu sehen ist, erhellt sodann nicht ohne Weiteres. Nach der Klägerin soll mit dem Verbot der Vermietung einzelner Räume erreicht werden, dass der Privatcharakter des Hauses gewahrt bleibe und nicht eine grosse Anzahl von Personen im Haus lebe (Urk. 11 S. 1). Keine Handhabe besteht aufgrund des bestehenden Reglements jedoch gegen die gesamthafte Vermietung eines Stockwerkes an einen grösseren Personenkreis, beispielsweise an eine Wohngemeinschaft oder eine kinderreiche Familie. Ebenso wird die Vermietung der Nebenräume an Familienangehörige und Ver-

wandte zugelassen. Ob der angestrebte Zweck mit dem verlangten Verbot überhaupt erreicht werden kann, erscheint somit zumindest diskutabel.

d) Ein Einspracheverfahren mit einer Interessenabwägung anhand eines wichtigen Grundes – wie es Weber postuliert – wird der vorliegenden Problematik schlussendlich am ehesten gerecht. Es schränkt das Eigentumsrecht weniger stark ein und gewährleistet trotzdem, dass eine Vermietung im Einzelfall bei Vorliegen eines wichtigen Grundes verhindert werden kann, beispielsweise dort, wo eine solche zu einer eigentlichen Übernutzung führt oder Gründe für eine Ablehnung in der Person des konkreten Mieters vorliegen. Es besteht hingegen keine sachliche Rechtfertigung dafür, ein generelles Verbot der Vermietung einzelner Räume zuzulassen.

7. Nach dem Gesagten erweist sich Art. 3 des mit dem Begründungsakt errichteten Reglements als widerrechtlich im Sinne von Art. 19 Abs. 2 OR und damit als teilnichtig im Sinne von Art. 20 Abs. 2 OR. Zulässig wäre eine Reglementsbestimmung, wonach die übrigen Stockwerkeigentümer gegenüber der Vermietung von Einzelzimmern an Dritte Einsprache erheben können. Die Einsprache wäre aufgrund eines Beschlusses binnen vierzehn Tagen zu erheben. Sie wäre unwirksam, wenn sie ohne wichtigen Grund erhoben würde. Das darüber hinausgehende, generelle Verbot ist unbeachtlich. Vorliegend wurde weder dargetan, dass rechtzeitig ein Beschluss gefasst worden wäre, noch, dass ein wichtiger Grund vorliegen würde. Die Klage ist demzufolge abzuweisen. Es erübrigt sich, auf die weiteren Einwendungen der Beklagten einzugehen.

#### IV.

1. Ausgangsgemäss wird die Klägerin kosten- und entschädigungspflichtig. Dies gilt sowohl für das erstinstanzliche Verfahren (§§ 64 Abs. 2 und 68 Abs. 1 ZPO/ZH) als auch für das Beschwerdeverfahren (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

2. Den Streitwert haben die Parteien übereinstimmend auf Fr. 2'100.– beziffert. Ihre Angaben erweisen sich zumindest nicht als offensichtlich unrichtig, weshalb davon auszugehen ist (§ 22 Abs. 1 ZPO/ZH bzw. Art. 91 Abs. 2 ZPO).

3. Die Höhe der erstinstanzlichen Gerichtsgebühr von Fr. 470.– wurde nicht moniert und ist so zu belassen. Ebenfalls nicht beanstandet wurde die Höhe der von der Vorinstanz festgelegten Entschädigung von Fr. 525.–. Hinzu kommt antragsgemäss ein Mehrwertsteuerzuschlag von Fr. 42.–.

4. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 470.– festzulegen. Die Parteientschädigung ist auf Fr. 400.– zuzüglich Fr. 32.– (8% Mehrwertsteuer) anzusetzen (§ 13 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AnwGebV).

5. Die Beklagte beantragt, die Prozesskosten der Klägerin aufzuerlegen, ohne Kostenbeteiligung ihrerseits. Die Klägerin ist eine Stockwerkeigentümergeinschaft. Als solche ist sie beschränkt handlungs-, prozess- und betriebsfähig (Art. 712I Abs. 2 ZGB). Die ihr auferlegten Kosten zählen zum Verwaltungsaufwand im Sinne von Art. 712h Abs. 2 Ziff. 2 ZGB. Die Frage der internen Kostenverteilung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Prozesses und kann daher auch nicht entschieden werden. In der Lehre ist sie im Übrigen umstritten (vgl. ZK-Wermelinger, Art. 712h ZGB N 96 ff., m.w.H.).

#### **Es wird erkannt:**

1. In Gutheissung der Beschwerde werden die Dispositivziffern 1, 3 und 4 des Urteils des Einzelgerichts im ordentlichen Verfahren am Bezirksgericht Zürich, 10. Abteilung, vom 27. Juni 2011 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:
  - "1. Die Klage wird abgewiesen."
  - [...]
  - "3. Die Kosten werden der Klägerin auferlegt."
  4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Prozessentschädigung von Fr. 567.– zu bezahlen."
2. Die Gerichtsgebühr für das Beschwerdeverfahren wird auf Fr. 470.– festgesetzt.

3. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren werden der Klägerin auferlegt. Sie werden mit dem von der Beklagten geleisteten Kostenvorschuss verrechnet, sind dieser aber von der Klägerin zu ersetzen.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 432.– zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Einzelgericht am Bezirksgericht Zürich, 10. Abteilung, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'100.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 3. Dezember 2012

Obergericht des Kantons Zürich  
I. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Der Gerichtsschreiber:

Dr. R. Klopfer

lic. iur. H. Dubach

versandt am:  
mc