

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU120045-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. F. Gohl Zschokke.

Beschluss und Urteil vom 24. Oktober 2012

in Sachen

A._____,
Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B._____,
Beklagter und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____,

betreffend **Forderung / Anfechtung Anfangsmietzins**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. Juni 2012 (MK120523 bzw. MK120513)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Die Parteien schlossen am 1. April 2012 bezüglich der möblierten Wohnung des Beschwerdegegners einen befristeten Untermietvertrag, der vom 15. April bis zum 31. Juli 2012 dauern sollte. Vereinbart war ein monatlicher Mietzins von Fr. 920.-- pro Monat (vgl. act. 1, act. 21/1 und act. 21/4 S. 1). Mit zwei separaten Formularen vom 10. Mai 2012 (Datum Poststempel; act. 1 und act. 21/1) gelangte die Beschwerdeführerin an die Schlichtungsbehörde Zürich. Beim ersten handelte es sich um ein Klageformular, mit welchem die Beschwerdeführerin (sinngemäss) beantragte, das von ihr geleistete Mietzinsdepot von Fr. 920.-- sei auf ein Sperrkonto einzubezahlen; eventualiter sei der Beschwerdegegner zu verpflichten, ihr das Mietzinsdepot zurückzuerstatten (vgl. act. 1). Zur Behandlung dieser Begehren eröffnete die Schlichtungsbehörde Zürich ein Verfahren mit der Geschäftsnummer MK120523-L (vgl. act. 1-20). Das zweite Formular diente dem Einreichen einer Klage betreffend Anfechtung des Anfangsmietzinses und enthielt den (sinngemässen) Antrag der Beschwerdeführerin, der monatliche Mietzins sei auf Fr. 700.-- zu reduzieren (vgl. act. 21/1 S. 2). Dafür eröffnete die Schlichtungsbehörde Zürich ein Verfahren mit der Geschäftsnummer MK120513-L (vgl. act. 21/1-20).

1.2. Der Beschwerdegegner erhob mit Eingabe vom 25. Mai 2012 (Datum Poststempel; act. 7 = act. 21/7) Widerklage, indem er die Bezahlung von Fr. 540.-- für die teilweise noch geschuldete Miete für den Monat Mai 2012 verlangte. In der Folge wurden die Parteien für beide Verfahren auf Freitag, 29. Juni 2012, 8:30 Uhr, zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen (vgl. 9 und act. 21/9). Mit Zuschrift vom 18. Juni 2012 (Datum Poststempel, act. 10 = act. 21/10) erweiterte der Beschwerdegegner seine Widerklage auf den Betrag von Fr. 1'460.--, da zwischenzeitlich auch die Miete für den Monat Juni 2012 fällig geworden sei. Überdies verlangte er, es seien ihm 5 % Zins auf Fr. 540.-- seit dem 1. Mai 2012 und 5 % Zins auf Fr. 920.-- seit dem 1. Juni 2012 zuzusprechen.

1.3. Telefonisch teilte die Beschwerdeführerin der Schlichtungsbehörde Zürich am 27. Juni 2012 mit, dass sie an der anberaumten Schlichtungsverhandlung nicht teilnehmen könne, worauf ihr die Voraussetzungen für eine Terminverschiebung erläutert wurden (vgl. act. 14 und act. 21/14). Mit Eingabe vom 27. Juni 2012 (Datum Poststempel; act. 16 = act. 21/16) zog die Beschwerdeführerin ihre Klage im Geschäft-Nr. MK120513-L zurück. Zur Begründung führte sie an, dass der Verhandlungstermin nicht mit ihr abgesprochen und mit ihren Engagements nicht kompatibel sei, für ihre Gesundheit unzumutbar.

1.4. Am 29. Juni 2012 wurde die Schlichtungsverhandlung betreffend das Geschäft-Nr. MK120523-L in Abwesenheit der Beschwerdegegnerin durchgeführt, namentlich begründete der Beschwerdegegner seine Widerklage (vgl. Prot. MK120523-L S. 2 ff.). Die Schlichtungsbehörde Zürich schrieb darauf mit Beschluss vom 29. Juni 2012 (Geschäfts-Nr. MK120523-L; act. 17 = act. 23 = act. 26/1) das Verfahren betreffend die Hauptklage der Beschwerdeführerin ab. In Gutheissung der Widerklage verpflichtete die Schlichtungsbehörde Zürich die Beschwerdeführerin, dem Beschwerdegegner Fr. 540.-- nebst 5 % Zins seit 1. Mai 2012 sowie Fr. 920.-- nebst 5 % Zins seit 1. Juni 2012 zu bezahlen. Die Schlichtungsbehörde Zürich erhob weder Kosten noch sprach sie eine Parteientschädigung zu. Ebenfalls mit Beschluss vom 29. Juni 2012 (Geschäfts-Nr. MK120513-L; act. 21/17 = act. 24 = act. 26/2) schrieb die Schlichtungsbehörde Zürich das Verfahren betreffend Anfechtung des Anfangsmietzins ab, wobei sie weder Kosten erhob noch eine Parteientschädigung zusprach.

1.5. Die Beschwerdeführerin reichte mit Eingabe vom 11. August 2012 (Datum Poststempel: 14. August 2012; act. 25) hierorts rechtzeitig Beschwerde gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. Juni 2012 im Geschäft-Nr. MK120523-L ein (vgl. act. 18). Soweit sich die Beschwerdeschrift auch (sinn-gemäss) gegen den Beschluss vom 29. Juni 2012 im Geschäft-Nr. MK120513-L richtet (vgl. act. 25 S. 1, Antrag Nr. 2), ist sie ebenfalls als fristgerecht eingereicht zu qualifizieren (vgl. act. 21/18). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1-20 und act. 21/1-20).

1.6. Mit Verfügung vom 7. September 2012 (act. 27) wurde der Beschwerdeführerin eine Frist von zehn Tagen angesetzt, um für die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens einen Vorschuss von Fr. 350.-- zu leisten. Da innert Frist bei der Obergerichtskasse keine Zahlung einging (vgl. act. 28 und act. 29; vgl. auch Art. 138 Abs. 3 lit. a und Art. 142 Abs. 1 ZPO), wurde der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 2. Oktober 2012 (act. 30) eine einmalige Nachfrist von fünf Tagen angesetzt, um den Kostenvorschuss von Fr. 350.-- zu leisten, mit der Säumnisandrohung, dass sonst auf die Beschwerde nicht eingetreten würde, soweit sie sich gegen einen Entscheid im Sinne von Art. 212 ZPO richtet. Die fünftägige Nachfrist endete am Dienstag, 16. Oktober 2012 (vgl. act. 31; vgl. auch Art. 138 Abs. 3 lit. a und Art. 142 Abs. 1 ZPO). Bis zu diesem Zeitpunkt wurde kein Kostenvorschuss geleistet (vgl. act. 32). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Zur Beschwerde betr. MK120523-L

2.1. Soweit sich die Beschwerde der Beschwerdeführerin gegen den Beschluss MK120523-U der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. Juni 2012 richtet, ist zu bemerken, dass die Beschwerdeführerin mit dem von ihr erhobenen Rechtsmittel (lediglich) sinngemäss die Abweisung der Widerklage des Beschwerdegegners bezüglich einer Forderung über Fr. 540.-- nebst 5 % Zins seit 1. Mai 2012 sowie Fr. 920.-- nebst 5 % Zins seit 1. Juni 2012 verlangt (vgl. act. 25). Angefochten ist somit (allein) Dispositivziffer 2 des erwähnten Beschlusses.

2.2. Hierbei handelt es sich um einen Entscheid der Schlichtungsbehörde, welcher in Anwendung von Art. 212 Abs. 1 ZPO ergangen ist. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Schlichtungsbehörde vermögensrechtliche Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von Fr. 2'000.-- entscheiden kann, sofern die klagende (bzw. widerklagende) Partei einen entsprechenden Antrag stellt (vgl. Art. 212 Abs. 1 ZPO; vgl. auch act. 10 S. 2). Da nur das Schlichtungsverfahren, nicht jedoch das Entscheidungsverfahren kostenlos ist (vgl. Art. 113 f. ZPO), hätte die Vorinstanz ohne weiteres eine Entscheidgebühr erheben können. Darauf hat sie offenbar verzichtet. Ungeachtet dessen war in Anwendung von Art. 98 ZPO für das Rechtsmittelverfahren ein Kostenvorschuss zu erheben. Die Bezahlung eines solchen wurde

denn auch mit den Verfügungen vom 7. September 2012 (act. 27) und vom 2. Oktober 2012 (act. 30) von der Beschwerdeführerin verlangt.

2.3. Nachdem die Beschwerdeführerin den geforderten Kostenvorschuss nicht innert Frist geleistet hat (vgl. Erwägung 1.6. hiervor), ist androhungsgemäss auf ihre Beschwerde nicht einzutreten, soweit sie sich gegen den Beschluss MK120523-U der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. Juni 2012 richtet (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. f und Art. 101 Abs. 3 ZPO).

3. Zur Beschwerde betr. MK120513-L

3.1. Das Schlichtungsverfahren betreffend Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohnräumen ist kostenlos (vgl. Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO). Gleiches hat mit Bezug auf das Beschwerdeverfahren zu gelten, so dass diesbezüglich auch kein Kostenvorschuss gemäss Art. 98 ZPO zu erheben ist bzw. war. Soweit sich die Beschwerde (singemäss) auch gegen den Beschluss vom 29. Juni 2012 im Geschäft-Nr. MK120513-L richtet, ist folglich unabhängig von der Leistung eines Kostenvorschusses darauf einzutreten.

3.2. Mit der Beschwerde kann unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (vgl. Art. 320 ZPO).

3.3. In ihrer Beschwerdeschrift trägt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen vor, sie habe ihre Klage nur deswegen zurückgezogen, weil ihr seitens der Schlichtungsbehörde Zürich erklärt worden sei, damit werde der Fall (d.h. das Verfahren) erledigt. Sie habe verreisen müssen und sei am Mietobjekt nicht mehr interessiert gewesen (vgl. act. 23 S. 2). Mit diesen Ausführungen rügt die Beschwerdeführerin weder eine unrichtige Rechtsanwendung noch eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz. Ebenso wenig trifft das auf ihre weiteren Vorbringen zu, namentlich auf ihren Einwand, sie hätte ihre Klage nicht zurückgezogen, wenn man ihr mitgeteilt hätte, dass Widerklage erhoben worden sei (vgl. act. 23 S. 2). Eine Art. 320 ZPO entsprechende Verletzung ist insgesamt schon ansatzweise nicht ersichtlich, weshalb sich die Be-

schwerde als offensichtlich unbegründet erweist, so dass sie ohne weiteres abzuweisen ist. Der Vollständigkeit halber bleibt zu bemerken, dass die Widerklage des Beschwerdeführers lediglich im Rahmen des Verfahrens MK120523-L zu behandeln war und behandelt wurde, während es im Verfahren MK120513-L, in welchem die Beschwerdeführerin ihre Klage zurückgezogen hat (vgl. act. 16 = act. 21/16), keine Widerklage zu beurteilen galt (vgl. act. 21/1-20).

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Auf die Erhebung und Auferlegung einer Entscheidunggebühr für den Nichteintretensentscheid ist umständehalber zu verzichten. Die Beurteilung der Beschwerde betreffend den Beschluss MK120513-L/U der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. Juni 2012 ist ohnehin kostenlos (vgl. Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO). Dem Beschwerdegegner sind im Zusammenhang mit dem Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden, die es zu entschädigen gälte. Es ist deshalb für das Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten, soweit sie sich gegen den Beschluss MK120523-L/U der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. Juni 2012 richtet.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel gemäss nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit sie sich gegen den Beschluss MK120513-L/U der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. Juni 2012 richtet.
2. Es wird für das Beschwerdeverfahren keine Entscheidunggebühr erhoben.
3. Es wird für das Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act 23, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.

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

5. 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. 1'460.-- (betr. MK120523-L) bzw. Fr. 770.-- (betr. MK120513-L).

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. F. Gohl Zschokke

versandt am: