

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU130084-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur sowie  
Gerichtsschreiberin MLaw D. Weil

## Urteil vom 7. Februar 2014

in Sachen

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

Beschwerdeführer,

betreffend **Rechtsverweigerung**

Beschwerde gegen einen Brief des Bezirksgerichtes Pfäffikon vom 20. Dezember  
2013

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Mit Eingabe vom 20. Dezember 2013 (Datum Eingang) stellte der Beschwerdeführer bei der Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht Pfäffikon ein Hinterlegungsgesuch (act. 3/2 - 3/6). Mit Brief vom 20. Dezember 2013 teilte die Leitende Gerichtsschreiberin des Bezirksgerichts Pfäffikon dem Beschwerdeführer unter Rücksendung seiner Eingabe samt Beilagen mit, dass er die Voraussetzungen einer Hinterlegung nicht dargelegt und belegt habe, weshalb das Gesuch einstweilen nicht entgegengenommen werden könne. Namentlich würden Ausführungen fehlen, welche Mängel der Beschwerdeführer beanstande. Ausserdem lägen die erforderlichen Schreiben an die Vermieterin (Fristansetzung zur Mängelbehebung, schriftliche Hinterlegungsanzeige) nicht vor (act. 3/1).

1.2. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 27. Dezember 2013 Beschwerde beim Obergericht. Er macht Rechtsverweigerung durch die Schlichtungsbehörde in Bezug auf sein Hinterlegungsgesuch geltend (act. 2).

2.

2.1. Die Hinterlegung von Mietzinsen richtet sich nach den Art. 259g und 259h OR. Die nach Art. 259g Abs. 1 OR vom Kanton zu bezeichnende Hinterlegungsstelle ist im Kanton Zürich gemäss § 66 Abs. 2 GOG die Kasse des Bezirksgerichts, wobei die paritätische Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen die Gesuche um Hinterlegung behandelt. Zu beachten ist jedoch, dass die Hinterlegung keiner Ermächtigung eines Richters oder einer Behörde bedarf. Sie ist vom Mieter vorzunehmen und erfolgt hinsichtlich des Bestandes der Voraussetzungen, des richtigen Gegenstandes, des korrekten Umfangs und des zutreffenden Zeitpunktes auf das Risiko des Mieters, ohne Prüfung durch die Hinterlegungsstelle (ZK OR-HIGI, Art. 259g N 50; BSK OR I-WEBER, Art. 259g N 12). Das Gesuch im Sinne von § 66 GOG umfasst somit lediglich den formellen Rahmen der Hinterle-

gung – d.h. die Parteibezeichnungen, den Hinterlegungsbetrag usw. – damit die Hinterlegung in der Folge abgewickelt werden kann. Ausgehend von dieser Rechtslage wäre das Gesuch des Beschwerdeführers um Hinterlegung des Mietzinses ohne Weiteres anhand zu nehmen gewesen.

Sind die Voraussetzungen der Hinterlegung nicht erfüllt, ist diese wirkungslos. Das bedeutet, dass der Mietzins gegenüber dem Vermieter als nicht geleistet gilt und sich der Mieter damit in Zahlungsverzug befindet, der Vermieter somit grundsätzlich nach Art. 257d OR vorgehen und das Mietverhältnis ausserordentlich kündigen könnte (vgl. SVIT Kommentar Mietrecht, 3. Aufl., Art. 259g N 24). Aufgrund dieser nachteiligen Folgen einer wirkungslosen Hinterlegung für den Mieter und dem Umstand, dass diese einem Laien in der Regel nicht bewusst sind, wird teilweise so verfahren, dass der Gesuchsteller vorerst mit einem Schreiben auf die Voraussetzungen und die möglichen Folgen der Wirkungslosigkeit hingewiesen wird, bevor er den Weg der Hinterlegung tatsächlich beschreitet.

2.2. Dies war vorliegend der Fall. Die Vorinstanz hat den Beschwerdeführer zunächst – im Sinne einer Rechtsberatung – auf die Voraussetzungen für die Hinterlegung des Mietzinses und die Folgen des Fehlens derselben aufmerksam gemacht. Dies war trotz fehlender Prüfungsbefugnis angebracht, da aufgrund der Begründung des Gesuchs zweifelhaft ist, ob die Voraussetzungen gegeben sind (act. 3/2 und 3/3 S. 2). Zwar wäre ein expliziter Hinweis wünschenswert gewesen, dass der Gesuchsteller das Gesuch auch unverändert nochmals einreichen könne, wenn er darauf bestehe. Gleichwohl gab die Vorinstanz mit der Verwendung des Wortes "einstweilen" genügend klar zum Ausdruck, dass er das Gesuch erneut einreichen könne und dass sie das Verfahren nach abermaligem Eingang sofort eröffnen würde, sollte der Beschwerdeführer an seiner Eingabe festhalten. Damit ist dem Beschwerdeführer kein Nachteil erwachsen, zumal die Vorinstanz ihm mit dieser Vorgehensweise die Gelegenheit bot, sich vor Risiken (ausserordentliche Kündigung) zu bewahren und unnötige Aufwände zu ersparen.

Dass der Vorinstanz keine Unterlassung vorgeworfen werden kann, zeigt sich auch darin, dass sie am Tag des Eingangs des Gesuchs tätig wurde. Sie gelangte

sogleich an den Beschwerdeführer und erteilte ihm sogar Rechtsauskünfte. Entsprechend ist die Rechtsverweigerungsbeschwerde abzuweisen.

3.

Umständehalber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz.
3. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer und an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht Pfäffikon, je gegen Empfangsschein.
4. 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 liegt unter Fr. 1'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Weil

versandt am: