

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU160044-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Isler

Urteil vom 4. August 2016

in Sachen

A._____,

Klägerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____,

gegen

B._____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch C._____,

betreffend **Mietzinserhöhung**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dietikon vom 9. Juni 2016 (MK160074)

Erwägungen:

I.

1. Am 9. Mai 2016 wurde A. _____ eine Erhöhung des Nettomietzinses für ihre Wohnung an der ...strasse in ... mitgeteilt (act. 2/3–4). Mit Eingabe an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dietikon vom 23. Mai 2016 focht sie die Erhöhung unter Beilage der Mitteilung sowie des Mietvertrages und eines Zusatzes als missbräuchlich an (act. 1, 2/1–4).

2. Mit Verfügung vom 27. Mai 2016 setzte die Schlichtungsbehörde der Klägerin eine 5-tägige Frist an, um unter Angabe der Adresse schriftlich mitzuteilen, wer die beklagte Partei sei. Für den Säumnisfall wurde Nichteintreten angedroht. Die Schlichtungsbehörde erwog, die Klägerin habe die beklagte Partei im Schlichtungsgesuch nicht bezeichnet, weshalb das Gesuch offensichtlich unvollständig sei (act. 3). Die Verfügung wurde der Klägerin am 31. Mai 2016 zugestellt. Die angesetzte Frist endete am Montag, 6. Juni 2016 (Art. 142 ZPO).

3. Mit Beschluss vom 9. Juni 2016 trat die Schlichtungsbehörde auf das Schlichtungsgesuch der Klägerin nicht ein. Sie erwog, die Klägerin habe ihr Schlichtungsgesuch innert Frist nicht verbessert, weshalb androhungsgemäss vorzugehen sei (act. 12).

4. Mit Eingabe vom 4. Juli 2016 erhob die Klägerin beim Obergericht rechtzeitig Beschwerde. Sie beantragt, den Beschluss der Schlichtungsbehörde aufzuheben und die Sache zur Durchführung einer Schlichtungsverhandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Zur Begründung macht sie geltend, der Schlichtungsbehörde mit Eingabe vom 31. Mai 2016 vor Ablauf der angesetzten Frist mitgeteilt zu haben, dass B. _____ beklagte Partei sei. Dies sei im Übrigen schon aus den Beilagen zum Schlichtungsgesuch vom 23. Mai 2016 klar hervorgegangen (act. 13).

Die erstinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–10).

Die Beklagte verzichtet auf die Beantwortung der Beschwerde (act. 19; vgl. act. 17 f.).

II.

Das Mietzinserhöhungsformular vom 8. Mai 2016, welches die Klägerin der Vorinstanz mit dem Schlichtungsgesuch eingereicht hat, trägt an der linken oberen Ecke, wo üblicherweise der Absender genannt wird, den Namen B._____ (c/o D._____ GmbH Immobilien) (act. 2/4). Auf dem Zusatz zum Mietvertrag vom 6. Mai 2015 ist B._____ als Vermieter genannt (act. 2/2). Aufgrund dieser Gesuchsbeilagen musste die Schlichtungsbehörde nach dem Grundsatz von Treu und Glauben davon ausgehen, dass sich das Schlichtungsgesuch gegen B._____ richtet. Auch wenn sie davon ausging, die Klägerin habe der Aufforderung zur Nennung der beklagten Partei keine Folge geleistet, durfte sie das Verfahren nicht ohne Weiteres durch Nichteintreten erledigen.

Der angefochtene Nichteintretensentscheid ist deshalb aufzuheben und die Sache zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.

III.

Die Klägerin beantragt, die Gerichtskosten auf die Gerichtskasse zu nehmen und ihr eine Entschädigung in der Höhe von Fr. 600.– zu bezahlen (act. 13 S. 1 und 6).

Das obergerichtliche Verfahren und die entsprechenden Parteikosten der Klägerin sind die Folge des unzutreffenden Entscheids der Schlichtungsbehörde, den diese von Amtes wegen gefällt hat. Die Parteikosten der Klägerin wurden von keiner der Parteien veranlasst, sondern durch den vorinstanzlichen Entscheid. Es rechtfertigt sich deshalb ausnahmsweise, die der Klägerin unnötigerweise entstandenen Parteikosten dem Kanton bzw. der Gerichtskasse aufzuerlegen (Art. 108

ZPO; ZK ZPO-Jenny, 3. Aufl., Art. 108 N 7). Der Beklagten sind keine erheblichen Kosten erwachsen.

Gerichtskosten werden im Schlichtungsverfahren in Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen grundsätzlich nicht gesprochen (Art. 113 Abs. 1 und 2 lit. c ZPO), was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011; PD110010 vom 31. Oktober 2011, Erw. 4a).

Es wird erkannt:

1. Der angefochtene Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dietikon vom 9. Juni 2016 wird aufgehoben, und die Sache wird zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens an die Schlichtungsbehörde zurückgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Der Klägerin wird aus der Gerichtskasse eine Parteientschädigung von Fr. 600.– zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage einer Kopie von act. 19, an die Obergerichtskasse sowie – unter Rücksendung der beigezogenen Akten – an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.
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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt unter Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Isler

versandt am: