

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU210006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiber MLaw R. Jenny

Urteil vom 25. Februar 2021

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Forderung**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Meilen vom 11. Dezember 2020 (MO200244)

Erwägungen:

1.

1.1. Die 4-Zimmerwohnung an der C.____-strasse ... in D.____ wurde zunächst von B.____ (nachfolgend alte Mieterin) und ab dem 1. Juli 2017 von A.____ und E.____ (nachfolgend neue Mieter) gemietet. Vermieter waren F.____ und G.____. Nach ihrer Kündigung wurde die alte Mieterin von den Vermietern mit Schreiben vom 4. Mai 2017 gefragt, wie sie es mit dem Mietzinsdepot von Fr. 4'000.– machen sollten, ob ihr das Depot von den neuen Mietern direkt überwiesen werde (vgl. act. 3/1 und act. 3/3). Das Schreiben vom 4. Mai 2017 übergab die alte Mieterin den neuen Mietern (vgl. act. 1 S. 1 unten). Am 29. Juni 2017 überwiesen die neuen Mieter Fr. 4'000.– direkt an die alte Mieterin und teilten dies den Vermietern mit (vgl. act. 3/4 und act. 3/5). Entsprechend wurde im neuen Mietvertrag Folgendes festgehalten: "Die Mieter zahlen das Mietzinsdepot direkt an Frau B.____ (also bekommt Frau B.____ das Mietzinsdepot nicht ausbezahlt)" (act. 3/1). Unterdessen wurde auch das Mietverhältnis mit den neuen Mietern beendet (vgl. act. 1 S. 3 oben).

1.2. Mit Eingabe vom 14. November 2020 verlangte A.____ (nachfolgend neue Mieterin) vom Bezirksgericht Baden, es sei die alte Mieterin zu verpflichten, den Betrag von Fr. 4'000.– zuzüglich Zins von 5 % seit dem 30. Juni 2018 zurückzubezahlen (vgl. act. 1). Wegen fehlender örtlicher Zuständigkeit schickte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Baden die Eingabe an die neue Mieterin zurück (vgl. act. 2). Am 25. November 2020 sandte die neue Mieterin ihre Eingabe vom 14. November 2020 an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Meilen (nachfolgend Vorinstanz), welche mit Beschluss vom 11. Dezember 2020 wegen offensichtlicher sachlicher Unzuständigkeit auf die Eingabe nicht eintrat (vgl. act. 1 und act. 14). Mit Schreiben vom 8. Januar 2021 verlangte die neue Mieterin von der Vorinstanz die Aufhebung des Beschlusses vom 11. Dezember 2020 und das Eintreten auf ihr Schlichtungsgesuch (vgl. act. 8 S. 10 unten). Der Vorsitzende der Vorinstanz erklärte mit Schreiben vom 18. Januar 2021, es bestünde aus Sicht der Vorinstanz kein Anlass, auf den Beschluss zurückzukommen (vgl. act. 11).

1.3. Am 20. Januar 2021 und damit innerhalb der Rechtsmittelfrist sandte die neue Mieterin dem Obergericht ein Exemplar ihres Schreibens vom 8. Januar 2021 samt Antwortschreiben der Vorinstanz (vgl. act. 5, act. 15 und act. 16). Auf Letzteres schrieb sie: "Könnten Sie dies als Beschwerde behandeln". Entsprechend wurde das Schreiben der neuen Mieterin vom 8. Januar 2021 (act. 16) als Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Nichteintretens-Beschluss vom 11. Dezember 2020 (act. 14) entgegen genommen. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-12). Die Sache ist spruchreif.

1.4. Der vorinstanzliche Entscheid ist mit Beschwerde anfechtbar, da der Streitwert weniger als Fr. 10'000.– beträgt (vgl. Art. 319 lit. a und Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 320 ZPO).

2.

2.1. Die paritätische Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen ist zuständig für Streitigkeiten aus Miete- und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen und behandelt Gesuche um Hinterlegung von Miet- und Pachtzinsen gestützt auf Art. 259g und Art. 288 OR (§ 66 GOG ZH). Für die Beurteilung der sachlichen Zuständigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen ist im reinen Schlichtungsverfahren grundsätzlich von den tatsächlichen Behauptungen der klagenden Partei auszugehen. Sofern sich ergibt, dass die paritätische Schlichtungsbehörde sachlich offensichtlich nicht zuständig ist, darf sie das Verfahren durch einen Nichteintretensentscheid beenden (BGE 146 III 47).

2.2. Gemäss Vorinstanz sind keine Gründe ersichtlich, die bundesgerichtliche Rechtsprechung gemäss BGE 146 III 47 nicht auch auf die vorliegende Konstellation anzuwenden, in welcher gestützt auf Art. 210 Abs. 1 lit. c ZPO grundsätzlich die Unterbreitung eines Urteilsvorschlags in Betracht käme. Ein Urteilsvorschlag könnte von jeder Partei ohne Angaben von Gründen innert 20 Tagen ab Eröffnung abgelehnt werden, woraufhin der klagenden Partei die Klagebewilligung ausgestellt werden müsste. Die Schlichtungsbehörde könnte also auch bei Unter-

breitung eines Urteilsvorschlages gezwungen sein, eine ungültige Klagebewilligung zu erteilen (vgl. act. 14 E. 2.3.).

Die Vorinstanz erwog weiter, aus den tatsächlichen Behauptungen der neuen Mieterin gehe zweifelsfrei hervor, dass zwischen ihr und der alten Mieterin kein Miet- oder Pachtverhältnis bestehe oder jemals bestanden habe. Ein solches Verhältnis bestehe einzig zu den Vermietern der Wohnung, mit welchen die neue Mieterin gemäss ihrer Darstellung auch die Vereinbarung getroffen habe, einen Betrag von Fr. 4'000.– an die alte Mieterin zu bezahlen. Die alte Mieterin sei an dieser im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung nicht beteiligt gewesen. Dass die alte Mieterin die Vormieterin der neuen Mieterin gewesen sei, mache aus der Streitigkeit, ähnlich wie bei Streitigkeiten zwischen Mietern, keine solche aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen. Insbesondere könne die von der neuen Mieterin an die alte Mieterin geleistete Zahlung mangels eines zwischen diesen Parteien abgeschlossenen Mietvertrags offensichtlich auch nicht als Mietzinsdepot qualifiziert werden. Im Ergebnis sei die sachliche Zuständigkeit offensichtlich nicht gegeben (vgl. act. 14 E. 2.6. und 2.7.).

2.3. Die neue Mieterin ist in ihrer Beschwerde der Ansicht, dass die bundesgerichtliche Rechtsprechung nach BGE 146 III 47 nicht anzuwenden sei, wenn die Schlichtungsbehörde einen Urteilsvorschlag unterbreiten könne. Wenn ein Urteilsvorschlag die Parteien überzeuge, könne nämlich das Verfahren sofort beendet werden, ohne dass ein Beweisergebnis abgewartet werden müsse (vgl. act. 16 S. 1 Mitte).

Gemäss Bundesgericht soll eine sachlich offensichtlich unzuständige Schlichtungsbehörde nicht dazu gezwungen werden, eine ungültige Klagebewilligung zu erteilen und damit eine geradezu nichtige Amtshandlung vorzunehmen (vgl. BGE 146 III 47 E. 4.2.3). Zu einer solchen nichtigen Amtshandlung wäre eine sachlich offensichtlich unzuständige Schlichtungsbehörde jedoch nicht nur gezwungen, wenn es in der Schlichtungsverhandlung zu keiner Einigung käme, sondern auch dann, wenn ihr Urteilsvorschlag abgelehnt würde (vgl. Art. 211 Abs. 2 ZPO). Sodann kann das Verfahren nicht nur dann sofort beendet werden, wenn die Parteien einen Urteilsvorschlag akzeptieren, sondern auch dann, wenn die Parteien ei-

nem Vergleichsvorschlag zustimmen. Im Ergebnis überzeugt daher die Auffassung der Vorinstanz, die Erwägungen von BGE 146 III 47 seien auch auf Fälle anzuwenden, in welchen der Schlichtungsbehörde die Kompetenz zufällt, einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten.

2.4. Laut Mieterin sei die sachliche Zuständigkeit hier zu bejahen, weil zwei Mietverträge vorhanden seien, einer mit den Vermietern wegen der Wohnung und ein zweiter mit der alten Mieterin wegen der in der Wohnung und im Keller stehen gelassener Möbel und Fahrräder (vgl. act. 16 S. 1 Mitte). Zwischen den neuen und der alten Mieterin entstand jedoch kein Mietvertrag, nur weil die alte Mieterin Möbel und Fahrräder in der Wohnung und im Keller zurück liess. Streitigkeiten zwischen verschiedenen Mietern bzw. zwischen Mietern und deren Vorgänger fallen sodann nicht in die Zuständigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörde über Miet- und Pachtsachen (vgl. BSK ZPO-INFANGER, 3. Aufl. 2017, Art. 200 N 2f). Die Mieterin führte zudem selber aus, dass sie den Mietvertrag mit der Vermieterschaft bzw. mit F._____ und G._____ und nicht mit ihrer Vormieterin abgeschlossen hat.

2.5. Da der alten Mieterin gemäss Vereinbarung im neuen Mietvertrag das Mietzinsdepot überwiesen werden soll, habe diese – so die neue Mieterin – eine Parteistellung an diesem Mietvertrag erhalten (vgl. act. 16 S. 1 unten). Die alte Mieterin hatte den neuen Mietern das Schreiben der Vermieter vorgelegt, in welchem diese fragten, ob die neuen Mieter das Mietzinsdepot direkt an die alte Mieterin zahlen würden (und damit das vorhandene Mietzinsdepot nicht ausbezahlt werden müsse). Die neuen Mieter waren mit diesem Vorgehen einverstanden. Im neuen Mietvertrag wurde diese Regelung zwischen der alten und den neuen Mietern im Zusammenhang mit dem Mietzinsdepot festgehalten (act. 3/1 S. 2). Gleichzeitig wurde implizit vereinbart, dass die neuen Mieter an die Vermieter kein Mietzinsdepot bezahlen müssen, da das vorhandene Depot nicht ausbezahlt werde. Dadurch wurde die alte Mieterin jedoch nicht Partei des neuen Mietvertrags, es blieb bei einem Mietvertrag zwischen den Vermietern und den neuen Mietern, wengleich die Klausel rechtliche Auswirkungen auf beide Parteien zeitigte.

2.6. Die neue Mieterin sieht Art. 53 ZPO und Art. 29 BV verletzt, weil die Vorinstanz die alte Mieterin nicht zum Schlichtungsgesuch Stellung nehmen liess; allenfalls würde diese das Vorliegen eines Mietvertrags gar nicht bestreiten (vgl. act. 16 S. 2 unten). Eine solche Bestreitung wäre jedoch irrelevant, da die sachliche Zuständigkeit der paritätischen Schlichtungsbehörde der Disposition der Parteien entzogen ist (BGE 146 III 47 E. 3.1). Zudem wäre die Mieterin durch eine Verletzung des Anspruchs der Vormieterin auf rechtliches Gehör selber nicht beschwert, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist.

2.7. Weiter macht die neue Mieterin geltend, die alte Mieterin sei Partei des neuen Mietvertrags gewesen, da die neuen Mieter gemäss diesem Mietvertrag die Wohnung ohne Wohnungsübergabe übernahmen und das Protokoll der alten Mieterin somit Gültigkeit habe (vgl. act. 16 S. 3 unten und act. 3/1 S. 2). Auch diese Vorbringen sind unbehelflich. Dadurch wurde die alte Mieterin nicht Partei des neuen Mietvertrags.

2.8. Gemäss neuer Mieterin hätten die alte Mieterin bzw. die Vermieter das Mietzinsdepot bei einer von der Vermieterschaft angegebenen Bank einzahlen müssen (vgl. act. 16 S. 3 unten). Dieser Vorwurf geht an der Sache vorbei: Das bisherige Mietzinsdepot wurde nicht an die alte Mieterin ausbezahlt, weil die neuen Mieter einen Betrag in Höhe des bisherigen Mietzinsdepots anstatt an die Vermieter direkt der alten Mieterin bezahlten. Das von der alten Mieterin bezahlte Mietzinsdepot im Sinne von Art. 257e OR blieb also auf dem bisherigen Konto.

2.9. Nach der neuen Mieterin betrifft die Streitigkeit die Durchsetzung der gesetzeskonformen Hinterlegung einer Sicherheitsleistung und ist deshalb als mietrechtlich zu erachten (vgl. act. 16 S. 4 unten). Die Regelung zwischen den neuen Mietern und der alten Mieterin über die Bezahlung der Fr. 4'000.– bezweckte die Vereinfachung der Hinterlegung indem sie verhinderte, dass das Mietzinsdepot zunächst an die alter Mieterin aus- und dann von den neuen Mietern sogleich wieder einbezahlt werden musste. Dies macht den Streit über die Rückzahlung der Fr. 4'000.– jedoch nicht zu einem Streit mit der Vermieterschaft über die Hinterlegung einer Sicherheitsleistung im Sinne von Art. 257e OR .

2.10. Sodann macht die neue Mieterin folgende Ausführungen: Das neue Mietverhältnis sei inzwischen beendet. Während der Mietdauer habe es weder Abnutzungs- noch sonstige Schäden gegeben, weshalb die angebehrte Hinterlegung der Mietkautionszahlung im Betrag von Fr. 4'000.– wieder aufzulösen sei. Da sie die Dokumente zur Hinterlegung auch nach mehrmaligem Nachfragen nicht erhalten habe, sei mindestens die alte Mieterin zu verpflichten, den Betrag von Fr. 4'000.– zurückzuzahlen (vgl. act. 16 S. 6 Mitte / unten). Die Auszahlung der hinterlegten Kauti- on bzw. die Herausgabe der relevanten Dokumente über das Mieterkautionskonto betrifft das Verhältnis neue Mieter / Vermieter. Entsprechend hätte die Mieterin die Vermieter ins Recht fassen und die Rückzahlung der Kauti- on von ihnen verlangen müssen. Nur weil die Vermieter die Dokumente zur Hin- terlegung nicht herausgeben, fällt eine Klage gegen die alte Mieterin auf Rückzah- lung der Fr. 4'000.– nicht in die Kompetenz der paritätischen Schlichtungsbehörde für Miet- und Pachtsachen.

2.11. Schliesslich erwähnt die neue Mieterin Kosten für den Abtransport und die Entsorgung zweier Schränke, eines grossen Doppelbetts und eines Kinderfahr- rads, welche Sachen die Vormieterin zurückgelassen habe. So ergebe sich eine Forderung von Fr. 100.– (vgl. act. 16 S. 10 Mitte). Auch dabei handelt es sich um einen Streit zwischen den neuen Mietern und deren Vorgängerin, welcher Streit nach dem Gesagten nicht in die Zuständigkeit der paritätischen Schlichtungsbe- hörde für Miet- und Pachtsachen fällt.

2.12. Im Ergebnis erachtete sich die Vorinstanz zu Recht als sachlich offensicht- lich nicht zuständig und trat korrekterweise auf das Gesuch der neuen Mieterin nicht ein. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

3.

Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betref- fend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt. Folglich fallen die Kosten des Beschwer- deverfahrens ausser Ansatz. Da im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädi-

gungen gesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), gilt dies ebenso für das Rechtsmittelverfahren (OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 16, sowie an die Schlichtungsbehörde in Miet-sachen des Bezirkes Meilen, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmit-telfrist an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge-richt, 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

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am: