

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU210067-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin lic. iur. N. Jeker  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

## **Beschluss vom 28. Juli 2021**

in Sachen

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

Beklagter und Berufungskläger

gegen

1. **B.** \_\_\_\_\_,

2. **C.** \_\_\_\_\_,

Kläger und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend **Herabsetzung Mietzins**

Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes  
Winterthur vom 31. Mai 2021 (MO210092)

### **Erwägungen:**

1. Mit Eingabe vom 20. April 2021 machten die Kläger und Berufungsbeklagten (fortan Kläger) ein Schlichtungsbegehren betreffend Herabsetzung des Mietzinses bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Winterthur (Vorinstanz) anhängig (act. 1). Am 27. April 2021 ersuchten die Kläger um informelle Sistierung des Verfahrens aufgrund aussergerichtlicher Vergleichsgespräche. Die Vorinstanz gab dem Gesuch statt (act. 4). Mit Eingabe vom 19. Mai 2021 teilten die Kläger mit, dass sich die Parteien verglichen hätten und das Schlichtungsverfahren infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben werden könne (act. 5 u. 6).

Mit Beschluss vom 31. Mai 2021 schrieb die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren ab und belehrte als Rechtsmittel gegen den Entscheid die Beschwerde (act. 7 = act. 10 = act. 12).

2. Mit Eingabe vom 23. Juni 2021 erhob der Beklagte und Berufungskläger rechtzeitig ein Rechtsmittel gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde und machte im Wesentlichen geltend, mit dem Vergleich nicht einverstanden zu sein (act. 11, vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 8).

Die Vorinstanz hatte wie gezeigt als Rechtsmittel die Beschwerde belehrt. Das vorinstanzliche Verfahren wurde infolge eines aussergerichtlichen abgeschlossenen Vergleichs gegenstandslos. Im Falle von Gegenstandslosigkeit erfolgt die Abschreibung des Verfahrens nach Art. 242 ZPO, der Abschreibungsentscheid hat mithin konstitutive Wirkung. Es handelt sich daher gemäss ständiger Praxis der Kammer um einen Endentscheid i.S.v. Art. 308 Abs. 1 lit. a, Art. 319 lit. a ZPO und Art. 90 BGG, der grundsätzlich – je nachdem, ob das Streitwertfordernis gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erfüllt ist – mit Berufung oder Beschwerde angefochten werden kann (vgl. OGer ZH RU190052 vom 20. November 2019, E. 2.3. m.w.H.).

Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens bildete die Frage nach der Herabsetzung des Mietzinses. Als Streitwert wiederkehrender Nutzungen oder Leistungen gilt der Kapitalwert. Als solcher gilt bei ungewisser oder unbeschränkter Dauer – was hier aufgrund des unbefristeten Mietvertrages der

Fall ist (vgl. act. 3/1) – der zwanzigfache Betrag der einjährigen Nutzung oder Leistung (Art. 92 Abs. 2 ZPO).

Der Beklagte hatte den Klägern eine Mietzinsreduktion von Fr. 2'700.– auf Fr. 2'632.75, mithin um Fr. 67.23, gewährt (act. 3/2). Damit waren Letztere nicht einverstanden und machten das Schlichtungsverfahren anhängig. Um welchen Betrag der Mietzins weiter zu reduzieren sei, bezifferten sie in ihrem Gesuch nicht (act. 2). Der Beklagte zielt mit seinem Rechtsmittel auf die Ungültigkeit des zwischen den Parteien in der Folge aussergerichtlich geschlossenen Vergleichs. Unabhängig, inwiefern ein solcher Standpunkt überhaupt zu schützen wäre, bemisst sich sein mit der vorliegenden Berufung verfolgtes finanzielles Interesse an der Differenz des Zustandes mit und ohne Vergleich.

Die Parteien einigten sich im Vergleich auf eine Reduktion um weitere Fr. 96.75 auf Fr. 2'536.– (act. 6). Kapitalisiert man diese Differenz von Fr. 96.75, ergibt dies rund Fr. 23'200.–. Zudem ergibt sich, dass sich der Beklagte im Rahmens des Vergleichs darüber hinaus zur Zahlung von rund Fr. 12'000.– verpflichtete (act. 6). Dies ergibt ein finanzielles Interesse von insgesamt rund Fr. 35'000.–. Das Streitwertfordernis der Berufung ist damit erreicht, und das Rechtsmittel ist als Berufung entgegenzunehmen.

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–8). Der Rechtsmittelzugang wurde den Parteien angezeigt (act. 14).

3. Mit Schreiben vom 6. Juli 2021, beim Obergericht eingegangen am 7. Juli 2021, zog der Beklagte das Rechtsmittel (welches er entsprechend der vorinstanzlichen Rechtsmittelbelehrung als Beschwerde bezeichnete) zurück (act. 15). Das Verfahren ist entsprechend abzuschreiben.

4. Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen werden im Schlichtungsverfahren keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen (Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO). Das gilt gemäss Rechtsprechung der Kammer auch für das Rechtsmittelverfahren (vgl. etwa OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011 E. 2; PD110010 vom 31. Oktober 2011 E. 4a).

**Es wird beschlossen:**

1. Das Verfahren wird abgeschrieben.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Kläger und Berufungsbeklagten unter Beilage von act. 11 und 15, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Winterthur, 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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 35'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: