

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: NG160007-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden.

## **Beschluss und Urteil vom 17. März 2016**

in Sachen

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

Klägerin und Berufungsklägerin,

gegen

**B.**\_\_\_\_\_ **AG,**

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. HSG X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Forderung**

Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom 10. Februar 2016 (MD150008)

**Rechtsbegehren:**

(act. 2 und 3 S. 2)

"Es sei die Beklagte zu verpflichten, der Klägerin Fr. 70'000.– nebst 5% Zins seit 1. Dezember 2012 zuzüglich Fr. 30'000.– zu bezahlen; unter Vorbehalt der Klageerweiterung und des Nachklagerechts sowie unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beklagten."

**Beschluss des Mietgerichts Zürich:**

(act. 35 = act. 39)

1. Auf die Klage wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:  
Fr. 4'000.00 ; die weiteren Kosten betragen:  
Fr. 0.00 Barauslagen  

---

  
Fr. 4'000.00 Kosten total  

---
3. Die Gerichtskosten werden der Klägerin auferlegt.
4. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 300.– zuzüglich 8% MwSt. zu bezahlen.
5. [Mitteilung]
6. [Rechtsmittelbelehrung]

### **Erwägungen:**

1.

Am 3. Dezember 2012 schlossen die Klägerin und Berufungsklägerin (im Folgenden: Klägerin) als Mieterin sowie die Beklagte und Berufungsbeklagte (im Folgenden: Beklagte) als Vermieterin einen Mietvertrag über die 1 ½-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss (Mitte) am C.\_\_\_\_\_ -Weg ... in Zürich. Es wurde ein Mietzins von CHF 1'570.00 brutto pro Monat vereinbart (act. 4/1 S. 2, act. 23/4). Am 15. Juli 2014 mahnte die Beklagte die Klägerin für den ausstehenden Mietzins Juli 2014 und drohte für den Fall des Ausbleibens der Zahlung die ausserordentliche Kündigung an (act. 23/5/8). Am 25. August 2014 kündigte die Beklagte den Mietvertrag per 30. September 2014 (act. 25/5/10). Mit Eingabe vom 20. Oktober 2014 stellte die Beklagte beim Bezirksgericht Zürich ein Ausweisungsbegehren (act. 23/5/1). Anlässlich der Verhandlung vom 2. Dezember 2014 schlossen die Parteien einen Vergleich. Dieser lautete wie folgt:

1. Die Gesuchstellerin modifiziert ihr Gesuch dahingehend, dass sie die Ausweisung per 28. Februar 2015 beantragt.
2. Die Gesuchsgegnerin anerkennt das modifizierte Gesuch und nimmt zur Kenntnis, dass ein entsprechender Vollstreckungsauftrag erteilt wird.
3. Die Gesuchsgegnerin verpflichtet sich, der Gesuchstellerin Fr. 10'000.– pauschal für die gesamte Mietdauer als Mietzinsreduktion zu bezahlen. Dieser Betrag wird mit den ausstehenden Mietzinsen Juli bis Dezember 2014 in der Höhe von insgesamt Fr. 9'210.– (6x Fr. 1'535.–) verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 790.– wird an den Mietzins Januar 2015 angerechnet. Die Restmiete Januar 2015 beträgt demzufolge noch Fr. 745.–.
4. Die Parteien übernehmen die Kosten des Verfahrens je zur Hälfte und die Parteien verzichten gegenseitig auf Parteientschädigung.
5. Die Parteien erklären mit Erfüllung dieser Vereinbarung per Saldo aller Ansprüche vollständig auseinandergesetzt zu sein.

Am gleichen Tag schrieb das Einzelgericht Audienz das Ausweisungsverfahren ab (act. 4/19). Ein gegen den Vergleich erhobenes Revisionsgesuch wies das Einzelgericht Audienz mit Urteil vom 10. Februar 2015 ab (act. 15/2).

Mit Eingabe vom 9. September 2015 reichte die Klägerin beim Mietgericht Zürich Klage gegen die Beklagte ein und stellte das eingangs erwähnte Rechtsbegehren (act. 2 und 3). Mit Verfügung vom 24. September 2015 setzte die Vorinstanz unter anderem der Klägerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von CHF 8'750.00 an (act. 5). Am 1. Oktober 2015 stellte die Klägerin ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 8). Mit Verfügung vom 2. Oktober 2015 nahm das Mietgericht die Frist zur Leistung des Kostenvorschusses ab und lud die Klägerin zur Verhandlung betreffend das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege vor (act. 9 und 12). Am 19. Oktober 2015 stellte die Beklagte den Antrag, das Gesuch der Klägerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege sei abzuweisen und sie sei zu verpflichten, für eine allfällige Parteientschädigung eine Sicherheit von CHF 11'772.00 zu leisten (act. 13). Mit Verfügung vom 6. Januar 2016 wies die Vorinstanz das Gesuch der Klägerin ab und setzte ihr Frist an, um einen Kostenvorschuss von CHF 8'750.00 sowie eine Sicherheit für eine allfällige Parteientschädigung von CHF 11'772.00 zu leisten (act. 24). Am 26. Januar 2016 setzte das Mietgericht eine Nachfrist an und drohte für den Fall der Säumnis das Nichteintreten auf die Klage an (act. 30). Im Beschluss vom 10. Februar 2016 erwog die Vorinstanz, die Klägerin habe die ihr mit Verfügung vom 26. Januar 2016 angesetzte Frist ungenutzt verstreichen lassen. Das Mietgericht trat auf die Klage nicht ein (act. 39). Der Beschluss vom 10. Februar 2016 wurde der Klägerin am 12. Februar 2016 zugestellt (act. 36). Mit Eingabe vom 10. März 2016 (Datum Poststempel) erhob sie dagegen rechtzeitig Berufung. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

## 2.

2.1. Die Berufung kann reformatorisch sein (Art. 318 Abs. 1 ZPO), weshalb ein präziser Antrag zur Sache zu stellen ist. Fehlt ein solcher, ist auf die Berufung nicht einzutreten (Berner Kommentar ZPO, Band II, Martin H. Sterchi, Art. 311 N 15; OGer ZH, 21. Juni 2011, PF110013, bestätigt in BGer 4D\_61/2011, vgl. auch BGE 133 III 489). Bei Laien sind keine allzu hohen Anforderungen an die

Anträge zu stellen. Immerhin muss auch bei ihnen klar sein, inwieweit der angefochtene Entscheid nach ihrer Auffassung richtigerweise gefällt werden müsste.

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet einzureichen. Es obliegt dem Berufungskläger, konkrete Rügen anzubringen, sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und genau aufzuzeigen, welchen Teil des Urteils er für falsch hält und gegebenenfalls auf welche Dokumente er seine Argumentation stützt. Geprüft wird somit nur, was gerügt worden ist. Bei Laien werden an die Begründung keine zu hohen Anforderungen gestellt. Soweit sich der Berufungskläger mit dem angefochtenen Entscheid indes überhaupt nicht auseinandersetzt, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Soweit eine genügende Rüge vorgebracht wurde, wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (BGE 138 III 374, 133 II 249 und 130 III 136; OGer ZH, II. ZK, Entscheid vom 9. August 2011, ZR 110 Nr. 80, OGer ZH, NG110004 und PD150013).

Die Anforderungen an die Antragstellung und Begründung der Rechtsmittelschrift gelten im Übrigen auch im Beschwerdeverfahren (OGer ZH, PD150018 und RU150017).

2.2. Die Klägerin legt im Wesentlichen dar, dass die von der Beklagten vermietete Wohnung mangelhaft gewesen sei. Nachdem sie der Verwaltung mitgeteilt habe, dass sie nicht mehr bereit sei, den ganzen Mietzins zu zahlen, sei es zur Kündigung gekommen. Da die Klägerin die Zahlung des vollen Mietpreises verweigert und die Kündigung angefochten habe, habe die Beklagte ein Ausweisungsverfahren eingeleitet. Dieses Begehren sei gutgeheissen worden, obwohl die Klägerin dargelegt habe, dass sie mehr Zeit für die Suche einer neuen Wohnung brauche. Die Verwaltung habe nicht Hand für eine Lösung geboten, sondern sie tyrannisiert. Sie bitte das Gericht, ihr zu helfen. Die hohen Gerichtskosten könne sie nicht bezahlen. Abschliessend bittet sie das Gericht höflich, eine Lösung für sich und die Gegenpartei zu finden.

Die Klägerin stellt weder einen Antrag, noch setzt sie sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander. Auf die Berufung ist nicht einzutreten.

Der Vollständigkeit halber bleibt auf folgendes hinzuweisen. Die Vorinstanz hat in der Verfügung vom 6. Januar 2016 ausführlich begründet, weshalb sie die Klage für aussichtslos hielt, was der Grund für die Abweisung des Gesuchs um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege war. Die Klägerin war darauf hingewiesen worden, dass dieser Entscheid mit Beschwerde angefochten werden kann (act. 24), was sie aber nicht tat. Es war richtig, dass die Vorinstanz nach der unangefochtenen Abweisung des Gesuchs um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege die Frist zur Leistung des Kostenvorschusses neu ansetzte, und dass sie auf die Klage nicht eintrat, nachdem der Kostenvorschuss auch innert Nachfrist nicht bezahlt worden war. Die Klägerin rügt zu Recht weder die Bemessung des Streitwertes, noch die Höhe der Gerichtsgebühr und der Parteientschädigung sowie den Umstand, dass ihr als unterliegende Partei die Prozesskosten auferlegt wurden. Mängel am angefochtenen Entscheid sind nicht zu erkennen. Andere Entscheide, insbesondere diejenigen aus dem Ausweisungsverfahren, sind nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

3.

Die Bemerkung der Klägerin, sie könne die Gerichtskosten des Mietgerichts nicht begleichen, kann sinngemäss als Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege betrachtet werden. Die Bewilligung des Gesuches setzt unter anderem voraus, dass die Berufung nicht als aussichtslos erscheint (Art. 117 lit. b ZPO). Die Klägerin hat keinen Berufungsantrag gestellt und sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheides nicht auseinandergesetzt. Unabhängig davon sind Mängel am Beschluss vom 10. Februar 2016 nicht zu erkennen. Die Berufung erweist sich als aussichtslos. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ist abzuweisen.

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Berufungsverfahrens der Klägerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs.1 ZPO). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen. Der Klägerin nicht wegen Unterliegens, der Beklagten nicht mangels erheblicher Aufwendungen im zweitinstanzlichen Verfahren.

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch der Klägerin und Berufungsklägerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
2. Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 800.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Klägerin und Berufungsklägerin auferlegt.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte und Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 40, sowie an das Mietgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 CHF 100'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. M. Hinden

versandt am:  
18. März 2016