Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: NG210011-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Häfeli

Beschluss vom 23. September 2021

in Sachen

A._____,

Klägerin, Berufungsklägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B._____,

Beklagter, Berufungsbeklagter und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____,

betreffend **Forderung (Rückweisung)**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom 18. Mai 2021 (MJ210007)

Erwägungen:

1. Sachverhaltsübersicht und Prozessgeschichte

1.1. Die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Untervermieterin) überliess dem Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Untermieter) ab dem 15. Dezember 2018 im Rahmen eines Untermietsverhältnisses zwei Zimmer an der C._____-strasse ... in ... Zürich.

Mit Schreiben vom 7. März 2020 und nochmals mit Formular vom 28. März 2020 sprach sie je eine ausserordentliche Kündigung per Ende März 2020 aus (act. 5/3/8 und act. 5/18/7; vgl. act. 18 E. I.1. S. 10). Nachdem der Untermieter zunächst auf Ungültigkeit der ausserordentlichen Kündigung bestanden hatte, teilte er der Untervermieterin schliesslich mit, dass er die Kündigung annehme und das Mietobjekt per 5. Mai 2020 verlassen werde. Die Räumung erfolgte am 25. April 2020, und am 27. April 2020 retournierte der Untermieter seine Schlüssel – wobei strittig ist, ob vollständig – postalisch.

1.2. Die Untervermieterin macht gegenüber dem Untermieter im Wesentlichen Mietzinse, Nebenkostenbeteiligungen, Schadenersatz für Beschädigungen und (sinngemäss) Genugtuung geltend.

1.3. Nachdem ihr mit Beschluss vom 22. Juli 2020 (act. 4/15) die Klagebewilligung erteilt worden war, reichte die Untervermieterin mit Eingabe vom 19. September 2020 (act. 1) Klage am Einzelgericht des Mietgerichts des Bezirks Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein. Mit Verfügung vom 28. September 2020 (act. 5) trat die Vorinstanz auf die Klage nicht ein. Auf Beschwerde der Untervermieterin hin hob die Kammer mit Beschluss vom 1. Februar 2021 (act. 10) den Nichteintretensentscheid auf und wies die Sache zur Durchführung des Verfahrens und neuem Entscheid an die Vorinstanz zurück.

1.4. Am 17. März 2021 wurde die Hauptverhandlung durchgeführt, nachdem der Untermieter gewisse Unterlagen vorab eingereicht hatte (vgl. act. 23; act. 13). Die Parteien hielten jeweils zwei Parteivorträge. Mit Verfügung und Urteil vom 18. Mai 2021 (act. 24 = act. 28 = act. 30) wies die Vorinstanz die Klage ab, soweit

sie darauf eintrat. Zudem verweigerte sie der Untervermieterin die unentgeltliche Rechtspflege.

1.5. Hiergegen erhob die Untervermieterin mit Eingabe vom 10. Juni 2021 (act. 29) rechtzeitig Beschwerde und Berufung (vgl. act. 25: act. 29 S. 8 i.V.m. act. 33).

1.6. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1–26). Auf weitere Verfahrensschritte kann verzichtet werden, weil sich das Verfahren sogleich als spruchreif erweist. Dem Untermieter sind mit dem vorliegenden Entscheid lediglich die Doppel der Rechtsmitteleingabe (act. 29 und act. 31/1–9) zur Kenntnisnahme zuzustellen.

2. Prozessuale Vorbemerkungen

2.1. Die Berufungsschrift ist laut Art. 311 Abs. 1 ZPO innert dreissig Tagen seit der Eröffnung des Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Nämliches gilt – allerdings mit einer Frist von zehn Tagen – für die Beschwerde gegen prozessleitende Verfügungen (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO).

2.2. Dabei trifft die Berufungsklägerin bzw. Beschwerdeführerin eine sog. Begründungslast. Es wird verlangt, dass sie der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darlegt, aus welchen Gründen der angefochtene vorinstanzliche Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll (vgl. OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012, E. 1.1). Des Weiteren sind im Berufungs- bzw. Beschwerdeverfahren konkrete Anträge darüber zu stellen, wie die Rechtsmittelinstanz entscheiden soll (vgl. REETZ/THEILER, ZK-ZPO, 3. Aufl., Zürich 2016, Art. 311 N 34 f.). Es genügt eine Formulierung, aus der dies nach Treu und Glauben hervorgeht (vgl. hierzu BGE 137 III 617, E. 4.2.2; BGer, 4A_383/2013 vom 2. Dezember 2013, E. 3.2.1; OGer ZH, PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2).

2.3. Enthält die Berufungs- bzw. Beschwerdeschrift keine Begründung und keinen wenigstens sinngemässen Antrag, ist von Amtes wegen auf das Rechtsmittel nicht einzutreten. Ist die Begründung nicht geradezu ungenügend, aber in der Substanz mangelhaft, d.h. beschränkt sie sich auf rudimentäre, pauschale oder

oberflächliche Kritik am angefochtenen Urteil, lässt dies das Eintreten auf das Rechtsmittel zwar unberührt, kann sich aber in der materiellen Beurteilung zum Nachteil der Berufungsklägerin bzw. Beschwerdeführerin auswirken. Mit anderen Worten genügt es nicht, in einer Berufungs- bzw. Beschwerdeschrift einen pauschalen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben oder bloss das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde. Die Berufung oder Beschwerde führende Partei muss sich sachbezogen mit den Entscheidgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewendet hat bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll. Danach muss sie den vorinstanzlichen Erwägungen die aus ihrer Sicht korrekte Rechtsanwendung resp. den korrekten Sachverhalt gegenüberstellen und darlegen, zu welchem abweichenden Ergebnis dies führen soll (vgl. OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012, E. 1.1-2; OGer ZH, NQ110031 vom 9. August 2011, E. 2.).

2.4. Die Untervermieterin stellt der Kammer insgesamt in dreizehn Ziffern Berufungs- bzw. Beschwerdeanträge, welche sich über vier Seiten erstrecken (vgl. act. 29 S. 4 ff. "Rechtsbegehren") und teilweise wiederum mehrere Unteranträge beinhalten. Zum Teil handelt es sich dabei – entgegen ihrer Bezeichnung – um einen Teil der Berufungs- bzw. Beschwerdebegründung, finden sich darin doch bereits mannigfaltige Sach- und vereinzelte Rechtsvorbringen. Darunter fallen auch die zahlreichen "Feststellungen", um welche die Untervermieterin ersucht (vgl. Ziff. 1, Ziff. 3–8 und Ziff. 11). Denn es ist wenig plausibel, dass damit Feststellungsbegehren im juristischen Sinne gemeint sind. Selbst wenn dem so wäre, fehlte es der Untervermieterin diesbezüglich jeweils an einem Rechtsschutzinteresse, kommt doch den beantragten Feststellungen im Rahmen der vorliegenden Klage, bei der es sich im Kern um eine Leistungsklage handelt, keine eigenständige Bedeutung zu. Daneben ist bei den sich inhaltlich überschneidenden Anträgen teilweise nicht ohne Weiteres klar, wie sie sich zu einander verhalten.

2.5. Auch wenn die Anträge der Untervermieterin mithin nicht einfach verständlich und durchaus interpretationswürdig sind, erschliesst sich in einer Gesamt-

schau gleichwohl mit hinreichender Klarheit, worum es der Untervermieterin mit ihrem Rechtsmittel geht. So soll der angefochtene Entscheid in der Sache vollumfänglich aufgehoben werden. Aus einer Auslegung der Berufungsanträge nach Treu und Glauben erhellt sodann, dass die Untervermieterin in erster Linie reformatorisch den Zuspruch eines Betrages von Fr. 49'469.05 beantragt. In zweiter Linie verlangt sie – ebenfalls reformatorisch – einen Nichteintretensentscheid wegen sachlicher Unzuständigkeit des Vorderrichters (vgl. act. 29 S. 4, Rechtsbegehren Ziff. 2, i.V.m. S. 3 oben). Schliesslich soll über ihr abgewiesenes Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege beschwerdeweise neu in ihrem Sinne entschieden und die Kosten- und Entschädigungsregelung neu vorgenommen werden.

2.6. Sinngemäss beantragt die Untervermieterin ferner die Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem Rechtsmittelverfahren gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 11. Mai 2021 betreffend die vom Untermieter verlangte Herausgabe der Kaution im Betrag von Fr. 2'600.– (obergerichtliches Verfahren: Geschäfts- Nr. PD210011-O; vorinstanzliches Verfahren: Geschäfts-Nr. MJ200053-L). Inwiefern eine Vereinigung das Rechtsmittelverfahren vor dem Hintergrund zweier separater Urteile der ersten Instanz vereinfachen würde, was nach Art. 125 ZPO vorausgesetzt wird, ist nicht zu sehen. Der Antrag ist abzuweisen.

3. Entscheid der Vorinstanz und Prüfung der hinreichenden Berufungs- bzw. Beschwerdebegründung

3.1. Die Vorinstanz bemass den Streitwert der Klage auf Fr. 30'000.– und hielt fest, die Untervermieterin habe anlässlich der Hauptverhandlung vom 17. März 2021 neue Ansprüche geltend gemacht, jedoch auf Nachfrage und nach Hinweis auf die Bedeutung der Streitwertgrenze von Fr. 30'000.– für die sachliche Zuständigkeit des Einzel- bzw. Kollegialgerichts erklärt, dass sie Forderungen von maximal Fr. 30'000.– geltend mache. Dies wird durch eine Protokollnotiz im Protokoll der Hauptverhandlung vom 17. März 2021 gestützt (vgl. act. 23 S. 10).

Berufungshalber stellt sich die Untervermieterin auf den abweichenden Standpunkt, es liege ein Gesamtprozesswert von Fr. 49'469.05 vor, weswegen die einzelrichterliche Zuständigkeit nicht gegeben gewesen sei (act. 29 S. 12).

Aus welchen Gründen sie nicht auf die von ihr gegenüber dem Vorderrichter gemachte Erklärung zu ihrer Gesamtforderungssumme von Fr. 30'000.– zu behaften sein sollte, legt die Untervermieterin jedoch nicht dar. Ihre Beanstandung erweist sich damit als unzureichend begründet.

3.2. Auf die gegen Rechtsanwältin X._____ und Rechtsanwalt Y._____ gerichteten Rechtsbegehren der Untervermieterin trat die Vorinstanz mit Verweis auf die jeweils fehlende Klagebewilligung nicht ein (act. 28. E. IV. 4.2). Die Untervermieterin beantragt zwar eine Aufhebung des Nichteintretensentscheides, begründet jedoch nicht, was an der Begründung der Vorinstanz falsch sein soll. Es erübrigen sich auch hier weitere Ausführungen.

3.3. Vorinstanzlich war umstritten, ob zwischen der Untervermieterin und dem Untermieter ein befristeter Mietvertrag mit Geltung vom 15. Dezember 2018 bis zum 14. Dezember 2019 – so die Untervermieterin unter Bezug auf die nur für ein Jahr durch die Hauptmieterin bewilligte Untermiete – oder aber ein unbefristeter Mietvertrag abgeschlossen worden war. Die Vorinstanz folgte dem Standpunkt des Untermieters, da im eingereichten Mietvertrag klar von einem unbefristeten Mietverhältnis die Rede sei und keine abweichenden Willenserklärungen behauptet worden seien. Entgegen dem Dafürhalten der Untervermieterin betreffe ein an sie gerichtetes Schreiben des Hauseigentümerverbandes nicht das Untermietverhältnis. Es wäre Aufgabe der Untervermieterin gewesen, sich um eine Verlängerung der Bewilligung zur Untermiete zu kümmern (act. 28 E. IV. 1.1.5).

Auch hiergegen bringt die Untervermieterin keine konkreten Einwände vor. Sie besteht wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren darauf, der Untermieter habe den Mietvertrag nicht verlängert und nicht mit ihr kooperiert. Dies stellt keine genügende Begründung dar. In der Sache wäre ihr Standpunkt ohnehin unergiebig: wie die Vorinstanz überzeugend und nachvollziehbar dargelegt hat, ist aus dem eingereichten Untermietvertrag vom 12. Dezember 2018 (act. 3/1) ohne Weiteres auf ein unbefristetes Mietverhältnis zu schliessen. Eine Verlängerung war infolgedessen überflüssig. Das Hauptmietverhältnis ist sodann – wie die Vorinstanz zu Recht ausgeführt hat – strikte vom Untermietverhältnis zu trennen. Im Verhältnis zum Hauptmieter oblag es alleine der Untervermieterin – und eben gerade nicht

dem Untermieter – die notwendigen Schritte für eine Bewilligung der Untermiete nach Art. 262 OR zu unternehmen. Eine Mitwirkung des Untermieters ist hierfür weder gesetzlich vorgesehen, noch wäre aus den Akten ersichtlich, dass die Hauptvermieterin vorliegend (irrigerweise) überhaupt auf eine Mitwirkung bestanden hätte (vgl. act. 3/9a). Die in diesem Zusammenhang gegen den Untermieter erhobenen Vorwürfe der Untervermieterin stossen ins Leere.

3.4. Die Vorinstanz nahm ferner an, dass die Kündigungen der Untervermieterin vom 7. und 28. März 2020 unwirksam gewesen seien: Erstere, weil nicht das amtliche Formular verwendet worden sei, Zweitere unter Missachtung der gesetzlichen Kündigungsfrist und in Ermangelung eines ausserordentlichen Kündigungsgrundes. Die (strittige) Nichteinhaltung von Hygienevorschriften während der Corona-Epidemie unter angeblicher Lebensbedrohung sei weder aus damaliger noch aus heutiger Sichtweise stichhaltig, seien Kontaktinfektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus doch nur in besonderen Situationen möglich und gebe es keine Handlungsanweisungen oder Empfehlungen der Behörden für den Privatbereich. Es sei der Untervermieterin damit nicht gelungen, Verhaltensweisen des Untermieters darzulegen, welche als eine die Kündigung rechtfertigende Pflichtverletzung aufzufassen wären. Es sei zwischen den Parteien stattdessen ein Aufhebungsvertrag nach Art. 115 OR zu Stande gekommen, nach welchem das Untermietverhältnis per 5. Mai 2020 aufgelöst worden sei (act. 28 E. IV. 1.2.5 f.). Ab diesem Zeitpunkt sei auch kein Mietzins mehr geschuldet – es sei nicht ersichtlich, weshalb der Untermieter das Mietobjekt zu diesem Zeitpunkt nicht richtig abgegeben haben sollte –, namentlich bestehe kein Anspruch auf Mietzinszahlungen "bis heute", wie von der Untervermieterin verlangt (act. 28 E. IV. 4.1).

Diese ohne Weiteres nachvollziehbaren Erwägungen werden von der Untervermieterin nicht konkret gerügt. Sie sind daher im Berufungsverfahren mangels Beanstandung nicht in Zweifel zu ziehen.

3.5. Nach vollständiger und zutreffender Darlegung der rechtlichen Grundlagen zum mietrechtlichen Minderungsanspruch – auf diese kann zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen werden (act. 28 E. IV. 1.3.2) – schloss die Vorinstanz auf eine Reduktion des Mietzinses für den Monat April 2020 von 100 %. Die ver-

tragsgemässe Nutzung sei in jenem Monat aufgrund des Verhaltens der Untervermieterin massiv eingeschränkt gewesen. So habe sie gegen den Untermieter ohne Grundlage am 17. April 2020 eine Wegweisungsverfügung erwirkt. Es seien von ihr keine Verhaltensweisen des Untermieters aufgezeigt worden, welche auf eine Verfehlung seinerseits hinweisen würden. Ebensowenig habe die Staatsanwaltschaft Zürich-Limmat die Handlungen als strafrechtlich relevant beurteilt. Wegen der Unwirksamkeit der Kündigungen habe sich der Untermieter rechtmässig im Mietobjekt aufgehalten. Bereits zuvor sei die Nutzung des Mietobjekts eingeschränkt gewesen. So habe die Untervermieterin ihm angedroht, seine Möbel abtransportieren zu lassen, was ihn dazu bewogen habe, seine Möbel bei einem Bekannten einzustellen. Er habe letztlich gar nicht mehr in der Wohnung gewohnt. Diesbezüglich sei die Untervermieterin erstinstanzlich wegen Nötigung und Hausfriedensbruch verurteilt worden (act. 28 E. IV. 1.3).

Auch mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzt sich die Untervermieterin nicht genügend auseinander. Sie wiederholt weitestgehend wortgleich ihre bereits bei der Vorinstanz deponierten Vorwürfe gegen den Untermieter und weist die Verantwortung für die polizeiliche Wegweisungsverfügung von sich (vgl. act. 16 S. 13 f. i.V.m. act. 29 S. 10 f.). Da sie der Kammer nicht im Ansatz aufzeigt, inwiefern die Vorinstanz von einem unrichtigen Sachverhalt ausgegangen ist oder das Recht falsch angewendet hat, ist darin keine hinreichende Berufungsbegründung auszumachen.

3.6. Die Vorinstanz stellte sodann korrekt dar, unter welchen rechtlichen Voraussetzungen ein Vermieter mit dem Mieter eine Nebenkostenbeteiligung verabreden kann und wie die Nebenkosten jeweils abzurechnen sind. Auf diese rechtlichen Grundlagen kann verwiesen werden (act. 28 E. IV. 2.1 f.).

Sie befand konkret, im Untermietvertrag vom 12. Dezember 2018 seien ein Mietzins von Fr. 1'300.– und – unmittelbar nach Abschluss des Vertrages – Kosten von monatlich Fr. 30.– für den Internetzugang vereinbart worden. Eine Nebenkostenregelung habe es zu diesem Zeitpunkt nicht gegeben. Ein Nachtrag vom 27. September 2019, in welchem akonto-Zahlungen von Fr. 75.– für Warmwasser und Heizkosten sowie Fr. 20.– für Betriebskosten verabredet worden seien, er-

weise sich formell als nichtig, weil nicht das amtliche Formular verwendet worden sei und die Voraussetzungen einer konsensualen Vertragsanpassung nicht erfüllt gewesen seien. Zudem seien die Betriebskosten nicht genügend spezifiziert worden und das Verhältnis zum bisherigen Mietzins sei unerläutert geblieben. Dessen ungeachtet mangle es überdies an einer tauglichen Nebenkostenrechnung (act. 28. IV. 2.6).

Mit alledem setzt sich die Untervermieterin, obschon sie auf Verpflichtung zu einer Nebenkostenbeteiligung lautendende Anträge stellt, berufungsweise nicht auseinander. Es bleibt daher unklar, aus welchen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen die Untervermieterin die vorinstanzlichen Erwägungen (womöglich) als falsch erachtet. Die Begründung der Vorinstanz zu den Nebenkosten hat folglich Bestand.

3.7. Die Vorinstanz beurteilte die von der Untervermieterin geltend gemachten Schadenersatzansprüche auf Basis der zutreffenden mietrechtlichen Grundlagen. Es ist nicht notwendig, diese hier zu wiederholen (vgl. act. 28 E. IV. 3.1).

Die Untervermieterin fordert konkret vom Untermieter Kostenersatz wegen unterlassener Reinigung des Mietobjekts. Zudem macht sie Kosten für einen Nikotinanstrich geltend, welche anfallen würden, weil der Untermieter im Mietobjekt geraucht habe, obschon dies nicht erlaubt gewesen sei. Laut der Vorinstanz hat die Untervermieterin eine tatsächliche Ausführung der in den eingereichten Offerten aufgeführten Arbeiten jedoch von Vornherein nicht behauptet. Es fehle daher an einem bereits eingetretenen Schaden als Haftungsvoraussetzung. Ohnehin habe die Untervermieterin eine persönliche Reinigung durch den Untermieter schuldhaft verunmöglicht, weshalb sie für die Kosten einer Reinigung durch Dritte ersatzpflichtig gewesen wäre. Darüber hinaus mangle es betreffend die angebliche Beschädigung der Wände durch Tabakkonsum an einer Mängelrüge, habe die Untervermieterin das Protokoll der in Abwesenheit des Untermieters erfolgten Abnahme Letzterem zugestandenermassen nie zukommen lassen (act. 28 E. IV. 3.4 und 3.6).

Zu Schadenersatz- bzw. Rückgabeansprüchen betreffend zwei Schlüssel (WC- und Badschlüssel) auferlegte die Vorinstanz die Beweislast für deren strittige Wegnahme bzw. einem daraus resultierenden Schaden der Untervermieterin. Diese habe hierzu jedoch keine Beweismittel vorgelegt oder offeriert. Sie verweise lediglich auf zwei von ihr eingereichte Strafanzeigen, welche indes nicht beweiskräftig seien, zumal keine Strafuntersuchungen anhand genommen worden seien. Aufgrund dessen sei die Klage auch in diesem Punkt abzuweisen (act. 28 E. IV. 3.5.3).

Mit diesen schlüssigen Ausführungen befasst sich die Untervermieterin in ihrer Berufung wiederum nicht. Sie beharrt lediglich auf ihrem vorinstanzlichen Standpunkt und geht nicht auf die Entscheidgründe des angefochtenen Entscheides ein. Es fehlt somit auch an dieser Stelle eine hinreichende Begründung ihres Rechtsmittels.

3.8. Die Vorinstanz wies ferner Schadenersatzansprüche der Untervermieterin wegen "übler Nachrede etc." ab, weil nähere Angaben fehlten und in den Äusserungen und Verhaltensweisen des Untermieters, auf welche die Untervermieterin hinwies, kein widerrechtlicher Gehalt auszumachen sei (act. 28 E. IV. 4.4).

Dem setzt die Untervermieterin berufungshalber nichts Konkretes entgegen. Sie mahnt wiederholt angebliche "Prozessketten" und "psychische Angst, Nötigung" durch den Untermieter und seine Anwälte an, welche sie zu einer "Entschädigung" bzw. zu Schadenersatz berechtigen würden. Mit nämlichen oder zumindest beinahe identischen Vorbringen hat sie sich bereits an die Vorinstanz gewandt. Diese sprach der Klage in diesem Punkt sinngemäss zum Einen eine hinreichende Substantiierung ab und verneinte zum Anderen auf Grundlage des aktenkundigen Sachverhaltes ein haftungsbegründendes (widerrechtliches) Verhalten des Untermieters.

Die Untervermieterin zeigt nicht auf, was an der vorinstanzlichen Auffassung im Einzelnen unzutreffend sein soll, so dass auch hierauf nicht weiter einzugehen ist. Der Vollständigkeit halber ist zu bemerken, dass die dem Untermieter konkret vorgehaltenen Verhaltensweisen – die unterlassene Desinfektion des WCs, das

einmalige Erstellen eines Handyvideos oder Fotos, Wegnahme eines WC-Schlüssels und die Ankündigung, die Polizei komme sofort (vgl. act. 1 S. 7 und 13 und act. 23 S. 23) – so oder anders entweder keine Persönlichkeitsverletzungen darstellen und – soweit eine solche zu bejahen wäre – nicht die für den Zuspruch einer Genugtuung nach Art. 28a Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 49 OR erforderliche Intensität erreichen würden (vgl. hierzu BSK ZGB I-MEILI, Art. 28a N 17).

3.9. Verschiedentlich erwähnt die Untervermieterin eine vom Untermieter mit Schreiben vom 30. März 2020 vorgenommene Verrechnung seiner Mietzinssicherheit mit dem Mietzins für den Monat April 2020. Welchen Einfluss dieser Vorgang auf den angefochtenen Entscheid hat, zeigt die Untervermieterin jedoch nicht auf, noch wäre ein solcher anderweitig ersichtlich, zumal die Vorinstanz die Thematik ausdrücklich in das Verfahren MJ200053-L, welches die Klage des Untermieters auf Herausgabe des Mietzinsdepots betrifft, verwiesen hat (act. 28 E. IV. 4.3).

3.10. Schliesslich hält die Untervermieterin den angefochtenen Entscheid für nichtig (act. 29 S. 5), unterlässt es jedoch, bezogen auf den angefochtenen Entscheid, Nichtigkeitsgründe vorzutragen. Eine "Inszenierung" von "querulatorischen" Prozessen, geschweige denn eine solche mit kriminellen Mitteln, vermag sie nicht schlüssig aufzuzeigen. Ebenso wenig verfangen ihre pauschalen, nicht entscheidbezogenen Rügen einer Verletzung des rechtlichen Gehörs (Art. 29 Abs. 2 BV), von anderweitigem höherrangigem Recht (BV, EMRK und weiteren völkerrechtlichen Abkommen) oder von Strafbestimmungen (vgl. act. 29 S. 8). Auch hierauf muss nicht eingetreten werden.

3.11. Nach dem Gesagten ist die Berufungsschrift der Untervermieterin gesamthaft als ungenügend begründet zu bezeichnen. Auf die Berufung ist daher nicht einzutreten.

3.12. Wie bereits erwähnt, führt die Untervermieterin ausserdem Beschwerde gegen die Abweisung ihres Gesuches um unentgeltliche Rechtspflege.

Die Untervermieterin führt hierzu aus, es sei der Aufmerksamkeit des Vorderrichters entgangen, dass sie ein derartiges Gesuch gestellt habe. Sinngemäss macht sie damit geltend, ihr Gesuch sei gar nicht erst behandelt worden. Dies stimmt nicht. Vielmehr wurde ihr Gesuch wegen offensichtlicher Aussichtslosigkeit abgewiesen (act. 28 E. VI.), worauf die Untervermieterin nicht eingeht. Damit zeigt sie, obwohl sie auch hier eine Begründungslast trägt, nicht auf, wieso der Schluss des Vorderrichters auf Aussichtslosigkeit ihrer Klage nicht zutreffend sein sollte. Auch auf die Beschwerde ist mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten.

3.13. Nachdem der Entscheid der Vorinstanz in der Sache und betreffend die Abweisung des Gesuchs um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege zufolge Nichteintretens Bestand hat, ist an der vorinstanzlichen Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen – der Untervermieterin wurden die gesamten Kosten auferlegt und sie wurde verpflichtet, dem Untermieter eine Parteientschädigung zu bezahlen – kein Anstoss zu nehmen.

4. Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren

4.1. Die Untervermieterin stellt der Kammer ein Gesuch um die Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das zweitinstanzliche Verfahren.

4.2. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel zur Prozessführung verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO), wobei es der gesuchstellenden Person obliegt, das Vorliegen dieser Voraussetzungen im Gesuch insbesondere mittels umfassender Darlegung ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu belegen (vgl. Art. 119 Abs. 2 ZPO).

4.3. Als aussichtslos sind nach ständiger Praxis Begehren anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Begehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder jene nur wenig geringer sind als diese. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger

Überlegung zu einem Prozess entschlösse; eine Partei soll einen Prozess, den sie auf eigene Rechnung und Gefahr nicht führen würde, nicht deshalb anstrengen können, weil er sie nichts kostet (statt vieler: BGE 138 III 217).

4.4. Wie sich aus dem Vorstehenden ergibt, sind die Berufung und Beschwerde der Untervermieterin nicht hinreichend begründet, weshalb auf das Rechtsmittel nicht einzutreten ist. Damit liegt einer Fall von formeller Aussichtslosigkeit vor, weswegen das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das zweitinstanzliche Verfahren abzuweisen ist, ohne dass es auf eine allfällige Mittellosigkeit der Untervermieterin noch ankommt.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Die Untervermieterin stellt sich vor der Kammer auf den Standpunkt, der Gesamtstreitwert ihrer Klage betrage Fr. 49'469.05. Davon ausgehend und nach Massgabe von § 4 Abs. 1, § 10 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und Abs. 2 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf Fr. 1'500.– anzusetzen. Eine Parteientschädigung ist dem Untermieter mangels ihm entstandener Umtriebe nicht zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag der Berufungsklägerin auf Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem obergerichtlichen Verfahren Geschäfts-Nr. PD210011-O wird abgewiesen.

2. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

3. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

4. Das Gesuch der Berufungsklägerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das zweitinstanzliche Verfahren wird abgewiesen.

5. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.

6. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage der Doppel von act. 29 und act. 31/1–9, sowie an die Vorinstanz (unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten).

8. 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. 49'469.05.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Häfeli

versandt am: