

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU190005-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

## Urteil vom 23. April 2019

in Sachen

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

Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

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

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch C.\_\_\_\_\_ AG, ... [Adresse], diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Mietzinshinterlegung**

Beschwerde gegen einen Entscheid der Schlichtungsbehörde Zürich vom 9. Januar 2019 (ML180055)

### **Erwägungen:**

1.

1.1. A.\_\_\_\_\_ (Klägerin und Beschwerdeführerin, nachfolgend Beschwerdeführerin) erhob mit Eingabe vom 27. September 2018 Klage bei der Schlichtungsbehörde Zürich und beantragte die Hinterlegung des Mietzinses. Gleichzeitig verlangte sie sinngemäss, es sei die B.\_\_\_\_\_ AG (Beklagte und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) zu verpflichten, die bestehenden Mängel an der Mietsache innert angemessener Frist zu beseitigen, es sei für den Zeitraum ab Kenntnis bis zur vollständigen Beseitigung der Mängel der Mietzins angemessen herabzusetzen, und es sei die Beschwerdegegnerin zur Zahlung von Schadenersatz zu verpflichten, unter Entschädigungsfolgen (act. 1).

1.2. Im Weiteren ersuchte sie mit Schreiben vom 2. November 2018 beim Mietgericht Zürich um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes (Geschäfts-Nr. EO180077, act. 1). Dieses Gesuch wies das Mietgericht Zürich mit Verfügung vom 14. Dezember 2018 ab (act. 26). Ein dagegen von der Beschwerdeführerin erhobenes Rechtsmittel ist bei der II. Zivilkammer des Obergerichts Zürich hängig (Geschäfts-Nr. RU190003).

1.3. Die Schlichtungsbehörde lud die Parteien mit Schreiben vom 17. Oktober 2018 zur Schlichtungsverhandlung auf den 16. November 2018 vor (act. 12). Mit Anzeige vom 15. November 2018 wurde die Verhandlung auf den 9. Januar 2019 verschoben (act. 23). Nachdem die Klägerin zu dieser Verhandlung unentschuldigt nicht erschienen war, schrieb die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 9. Januar 2019 das Verfahren als gegenstandslos ab und gab die hinterlegten Mietzinse in Höhe von Fr. 1'065.-- vollumfänglich der Beschwerdegegnerin heraus (act. 29 = act. 36; act. 3-4 und act. 34).

2.

2.1. Gegen diesen Beschluss erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 17. Januar 2019 bei der II. Zivilkammer des Obergerichts Zürich innert Frist die vorliegend zu beurteilende Beschwerde (act. 37). Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids sowie die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Zugleich beantragt sie in prozessualer Hinsicht die Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit dem pendenten Verfahren RU190003.

2.2. Gemäss Art. 125 lit. c ZPO kann das Gericht selbständig eingereichte Klagen zwecks Vereinfachung des Prozesses vereinigen. Vorausgesetzt wird, dass die zusammenzulegenden Verfahren einen engen sachlichen Zusammenhang aufweisen, die Ansprüche auf gleichartigen tatsächlichen und rechtlichen Gründen beruhen und die gleiche örtliche und sachliche Zuständigkeit begründet ist. In gleicher Weise können auch die von mehreren Parteien als Rechtsmittelkläger ergriffenen Rechtsmittel oder die von einem Rechtsmittelkläger gegen mehrere Entscheide ergriffenen Rechtsmittel im gleichen Verfahren ergriffen und behandelt werden (ZK ZPO-STAEHELIN, 3. Aufl. 2016, Art. 125 N 5).

2.3. Vor diesem Hintergrund wäre eine Vereinigung der vorliegenden Beschwerde mit derjenigen von der Beschwerdeführerin gegen die Verfügung des Mietgerichts Zürich vom 14. Dezember 2018 betreffend die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Verfahren bei der Schlichtungsbehörde erhobenen Beschwerde (Geschäfts-Nr. RU190003) wie von der Beschwerdeführerin beantragt möglich. Da jedoch nicht ersichtlich ist, inwiefern sich dadurch eine Vereinfachung der Verfahren ergeben würde, wird auf eine Vereinigung verzichtet.

3.

3.1. Abschreibungsentscheide der Schlichtungsbehörden in vermögensrechtlichen Angelegenheiten, deren Streitwert Fr. 10'000.-- nicht übersteigt, sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO; OGer ZH RU180063 vom 29. Januar 2019, E. II.1.1, und OGer ZH RU180078 vom

22. Januar 2019, E. 2.1, beide mit Verweis auf BGer 4A\_137/2013 vom 7. November 2013, nicht publ. E. 7.2 (= Pra 103 [2014] Nr. 46).

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich zudem, dass die Beschwerde Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat ein Beschwerdeführer der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. Es genügt nicht, in einer Beschwerdeschrift einen blossen 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 (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH, PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Umfasst wird davon auch die Überprüfung von blosser Unangemessenheit, soweit es um Rechtsfolgeermessen geht (vgl. zum Ganzen etwa ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 320 N 3 f. i.V.m. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 310 N 36). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

3.2. Die Beschwerde richtet sich gegen den Abschreibungsbeschluss der Vorinstanz zufolge Säumnis der Beschwerdeführerin bzw. Gegenstandslosigkeit gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO. Die Beschwerdeführerin äussert sich in der Beschwerde indes zu anderen Verfahren, nennt die KESB, die IV-Stelle und das Bezirksgericht Affoltern am Albis. Im Wesentlichen geht es darum, dass sie für diese Verfahren eine rechtliche Verbeiständung als notwendig erachtet und einen unentgeltlichen Rechtsanwalt verlangt (act. 37).

3.3. Damit macht die Beschwerdeführerin Ausführungen zum Entscheid des Mietgerichts Zürich betreffend die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Schlichtungsverfahren (ED180077). Das Rechtsmittel gegen diesen Entscheid wird bei der Kammer unter der bereits genannten Geschäfts-Nr.

RU190003 geführt. Eine Auseinandersetzung mit dem hier angefochtenen Entscheid der Schlichtungsbehörde findet hingegen nicht statt. Die Beschwerdeführerin zeigt nicht einmal ansatzweise auf, weshalb dieser Entscheid falsch sein soll. Daher genügt die Begründung den genannten rechtlichen Anforderungen nicht, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

4. Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH, PD110010 vom 31. Oktober 2011; OGer ZH, PD110005 vom 23. Juni 2011).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten fallen ausser Ansatz.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 37, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 weniger als Fr. 15'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: