

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LU230002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Gautschi

## Urteil vom 14. Dezember 2023

in Sachen

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

Mieter und Berufungskläger,

gegen

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

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

Vermieter und Berufungsbeklagte,

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

betreffend **Anfechtung einer**

**ausserordentlichen Kündigung / Erstreckung des Mietverhältnisses**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Pfäffikon vom 11. Oktober 2023 (MO230118)**

### Erwägungen:

1.

1.1. Mit Eingabe vom 13. Juli 2023 (Datum Poststempel) reichte der Mieter und Berufungskläger (nachfolgend: Mieter) ein Schlichtungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Pfäffikon (nachfolgend: Vorinstanz) ein (act. 1). Er stellte sinngemäss die folgenden Rechtsbegehren (act. 1 und vgl. act. 12 = act. 18 [Aktenexemplar]):

- "1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 21. Juni 2023 betreffend die 3-Zimmerwohnung im 2. OG an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_ ungültig ist.
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis betreffend die 3-Zimmerwohnung im 2. OG an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_ zu erstrecken."

1.2. Die Vorinstanz lud die Parteien mit Schreiben vom 24. Juli 2023 zur Schlichtungsverhandlung am 23. August 2023 vor (act. 5). Nachdem die Vermieter und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Vermieter) ein Verschiebungsgesuch stellten (act. 6), lud die Vorinstanz mit Verschiebungsanzeige vom 28. Juli 2023 neu zur Schlichtungsverhandlung am 11. Oktober 2023 vor (act. 8). Zu dieser ist der Mieter nicht erschienen (Prot. Vi. S. 2). Mit Beschluss vom 11. Oktober 2023 schrieb die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren als gegenstandslos geworden ab (act. 1).

1.3. Dagegen erhob der Mieter mit Eingabe vom 24. November 2023 ein als "Einsprache" bezeichnetes Rechtsmittel (act. 19). Diese Eingabe ist als Berufung entgegenzunehmen (vgl. E. 2). Zudem leitete die Vorinstanz der hiesigen Kammer eine Eingabe des Mieters vom 23. November 2023 weiter (act. 20 und act. 21). Da sich die vorliegende Berufung als unbegründet erweist (vgl. E 4), kann auf das Einholen einer Stellungnahme verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1 bis act. 6). Da in den vorinstanzlichen Akten teilweise die Zustellnachweise bzw. Sendungsverfolgungen der gerichtlichen Sendungen fehlten, wurden diese auf te-

lefonische Nachfrage von der Vorinstanz nachgereicht (act. 22 und act. 23/1-2). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

Angefochten ist ein Entscheid der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen, mit welchem das Schlichtungsverfahren abgeschrieben wurde. Damit liegt ein Endentscheid i.S.v. Art. 308 Abs. 1 lit. a bzw. Art. 319 lit. a ZPO vor (vgl. BGE 148 III 186 E. 6.4; BGer 4A\_137/2013 vom 7. November 2013, in: Pra 103[2014] Nr. 46; OGer ZH RU190052 vom 20. November 2019, E. 2.1 ff.). Dieser ist – je nachdem, ob das Streitwerterfordernis gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erfüllt ist – mit Berufung oder Beschwerde anfechtbar. Der Mieter verlangte in seinem Rechtsbegehren vor Vorinstanz sinngemäss, es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 21. Juni 2023 der 3-Zimmerwohnung ungültig sei (act. 1). Ist die Anfechtung einer Kündigung zu beurteilen, so entspricht der Streitwert dem Bruttomietzins, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist. Dabei ist auch der Kündigungsschutz von drei Jahren (Art. 271a lit. e OR) zu berücksichtigen (BISANG/KOUMBARAKIS, in: Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft - SVIT [Hrsg.], Das schweizerische Mietrecht, Kommentar, 4. Auflage, 2018, 3.4 - 3.11 N 336). Gemäss dem Mietvertrag der Parteien beträgt der monatliche Bruttomietzins vorliegend Fr. 1'457.– (act. 3), weshalb der Streitwert der Berufung von mindestens Fr. 10'000.– (Art. 308 Abs. 2 ZPO) ohne weiteres erreicht ist. Das vom Mieter als "Einsprache" bezeichnete Rechtsmittel ist als Berufung entgegenzunehmen.

3.

Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen

Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der ans Obergericht gelangenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten.

4.

4.1. Die Vorinstanz erwog, dass die Parteien in der Vorladung darauf hingewiesen worden seien, dass das Schlichtungsgesuch bei Säumnis der klagenden Partei als zurückgezogen gelte und das Verfahren als gegenstandlos geworden abgeschrieben werde (Art. 206 Abs. 1 ZPO). Der Mieter sei daraufhin unentschuldigt nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen, weshalb das Verfahren als gegenstandlos abzuschreiben sei (act. 18).

4.2. Der Mieter beantragt in seiner Berufungsschrift, das Mietverhältnis sei weiter zu führen. Zur Begründung führt er sinngemäss aus, die Mietzinse seien bezahlt, weshalb der Kündigungsgrund nicht mehr gegeben sei (act. 2). Weiter führte der Mieter in dem am 23. November 2023 bei der Vorinstanz eingereichten Schreiben im Wesentlichen aus, dass er den Antrag stelle, die Kündigung "zu stornieren" und das Mietverhältnis weiterzuführen. Ausserdem habe er kein Schreiben in seiner Wohnung gefunden, was eigenartig sei. Er habe ansonsten alle seine Dokumente (Gerichtsschreiben) zusammen (act. 21).

4.3. Vorerst ist festzuhalten, dass der Mieter gemäss dem Protokoll der Vorinstanz an der Schlichtungsverhandlung vom 11. Oktober 2023 unentschuldigt nicht erschienen ist (Prot. Vi. S. 2). Gegenteiliges bringt er in seinen Eingaben nicht vor.

Sofern der Mieter in seinen Eingaben geltend machen möchte, dass er die Vorladung bzw. die Verschiebungsanzeige der Vorinstanz nicht erhalten habe, ist er auf das Folgende hinzuweisen: Die Vorladung vom 24. Juli 2023 – in welcher die Parteien auf die Säumnisfolgen nach Art. 206 Abs. 1 ZPO hingewiesen wurden (act. 5 S. 1) – wurde an demselben Tag eingeschrieben per Post an den Mieter verschickt (act. 23/1). Am 25. Juli 2023 wurde ihm die Sendung mittels Abhol-

einladung zur Abholung gemeldet. Da er es unterliess diese innert Frist bei der Post abzuholen, wurde sie der Vorinstanz am 3. August 2023 retourniert (act. 23/1; Sendungsnummer: 1). Dasselbe gilt für die Verschiebungsanzeige der Vorinstanz (act. 8). Diese wurde am 28. Juli 2023 als Gerichtsurkunde per Post an den Mieter verschickt und ihm mittels Abholungseinladung am 31. Juli 2023 zur Abholung gemeldet. Nachdem er die Sendung nicht innert der siebentägigen Frist abholte, wurde sie an die Vorinstanz zurückgeschickt (vgl. act. 8 und act. 23/2; Sendungsnummer: 2). Eine eingeschriebene gerichtliche Postsendung, die nicht abgeholt wurde, gilt am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellversuch als erfolgt. Diese fiktive Zustellung setzt voraus, dass der Adressat mit der gerichtlichen Zustellung rechnen musste (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO, sog. Zustellfiktion). Vorliegend wurde sowohl die Vorladung wie auch die Verschiebungsanzeige dem Mieter eingeschrieben bzw. als Gerichtsurkunde versendet (act. 23/1-2). Da der Mieter das Schlichtungsverfahren selber mit Eingabe vom 13. Juli 2023 anhängig gemacht hatte, musste er mit der Zustellung einer Vorladung zur Schlichtungsverhandlung rechnen. Entsprechend gilt sowohl die Vorladung wie auch die Verschiebungsanzeige der Vorinstanz als zugestellt. Somit wurde der Mieter ordnungsgemäss zur Schlichtungsverhandlung auf den 11. Oktober 2023 vorgeladen. Sofern er sinngemäss geltend machen möchte, er sei nicht genügend vorgeladen worden, ist ihm demnach nicht zuzustimmen. Entsprechend hat der Mieter auch die Säumnisfolgen seines unentschuldigtem Nichterscheinens an der Schlichtungsverhandlung vom 11. Oktober 2023 zu tragen.

4.4. Wie die Vorinstanz richtig erwog, gilt das Schlichtungsgesuch bei Säumnis der klagenden Partei als zurückgezogen. Das Verfahren ist als gegenstandslos abzuschreiben. Hierbei handelt es sich um gesetzliche Säumnisfolgen (Art. 206 Abs. 1 ZPO). Dass die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren als gegenstandslos abgeschrieben hatte, ist damit nicht zu beanstanden. Die Berufung des Mieters ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.5. Mit der Abschreibung ist das Schlichtungsverfahren beendet und die Rechtshängigkeit entfällt. Dem Abschreibungsbeschluss kommt keine materielle Rechtskraft zu, weshalb das Schlichtungsgesuch grundsätzlich neu gestellt wer-

den kann (GASSER/RICKLI, DIKE-Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 2. Auflage, 2014, Art. 206 N 1). Vorliegend wäre jedoch die dreissigtägige Verwirkungsfrist nach Art. 273 Abs. 1 OR zu prüfen.

5.

5.1. Umstände halber ist für das vorliegende Berufungsverfahren auf die Erhebung einer Entscheidegebühr zu verzichten.

5.2. Parteienschädigungen werden keine zugesprochen. Dem Mieter nicht, da er unterliegt, den Vermietern nicht, weil ihnen für das Berufungsverfahren keine Aufwände entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird, und der Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Pfäffikon vom 11. Oktober 2023 wird bestätigt.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 19, sowie an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Pfäffikon, 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 mehr als Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Gautschi

versandt am:  
15. Dezember 2023