

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LU250001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin
Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

Beschluss vom 27. Juni 2025

in Sachen

A._____,
Klägerin, Untermieterin und Berufungsklägerin,

gegen

B._____,
Beklagte, Untervermieterin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch C._____,
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Forderung / Unter- & Geschäftsmiete / Fristwiederherstellung**

Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Uster vom 11. April 2025 (MO240353)

Erwägungen:

I.

1. Anlass der vorliegend zu beurteilenden Berufung ist die der Klägerin, Untermieterin und Berufungsklägerin (fortan Klägerin) von der Schlichtungsbe-

hörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Uster (fortan Vorinstanz) nicht gewährte Wiederherstellung der Frist für die Ablehnung eines Entscheidvorschlags.

2. Mit Eingabe vom 28. August 2024 erhob die Klägerin bei der Vorinstanz Klage gegen die Beklagte, Untervermieterin und Berufungsbeklagte (fortan Beklagte). Streitgegenstand bildete die Auflösung des Untermietverhältnisses für Geschäftsräume sowie damit zusammenhängende Forderungen (vgl. act. 4/1 und act. 4/18 S. 1).

3. Nach Durchführung der Schlichtungsverhandlung vom 17. Februar 2025 (vgl. Prot. VI S. 3 f.), anlässlich welcher es zu keiner Einigung kam (Prot. VI S. 3), unterbreitete die Vorinstanz den Parteien einen Entscheidvorschlag, mit dem Hinweis, dass die Ablehnungsfrist erst mit dessen schriftlicher Zustellung zu laufen beginne. Sodann wurden die Parteien explizit auf die Zustellfiktion gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO hingewiesen (Prot. VI S. 3 f.). Mit Beschluss vom 17. Februar 2025 stellte die Vorinstanz im Sinne eines Urteilsvorschlags (vgl. Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO) fest, dass das Untermietverhältnis betreffend die 14m² Ladenfläche, Ecke links der B._____, Einkaufszentrum ... [Name], D._____, per 16. August 2023 aufgehoben wurde und die Klägerin ab 16. August 2023 keinen Mietzins mehr schuldet. Die Forderungsbegehren der Klägerin wurden vollumfänglich abgewiesen und sie wurde verpflichtet, die gegen die Beklagte bestehenden Betreibungsbegehren Nr. ... des Betreibungsamtes Volketswil (Zahlungsbeehl vom 15. März 2024) innert 10 Tagen nach Rechtskraft des Beschlusses zurückzuziehen. Es wurden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen zugesprochen. Sodann wurde darauf hingewiesen, dass der Entscheidvorschlag als angenommen gelte und die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids entfalte, sofern er innert 20 Tagen seit schriftlicher Eröffnung gegenüber der Schlichtungsbehörde nicht abgelehnt werde (act. 4/18 S. 4). Die Zustellung dieses Entscheids an die Klägerin mit eingeschriebener Postsendung scheiterte zwei Mal und die Sendung wurde jeweils mit dem Vermerk der Post "nicht abgeholt" an die Vorinstanz retourniert (vgl. act. 4/19A-B).

4. Auf telefonisches Ersuchen der Klägerin vom 26. März 2025 stellte ihr die Vorinstanz den Beschluss vom 17. Februar 2025 mit A-Post zur Kenntnisnahme zu (vgl. act. 4/20 Blatt 1). Am 27. März 2025 kommunizierte die Klägerin telefonisch, weshalb sie den Entscheidvorschlag nicht habe entgegen nehmen können und ersuchte um Zustellung der Klagebewilligung (vgl. act. 4/20 Blatt 2). Dies wiederholte sie in ihrem Schreiben in englischer Sprache vom 28. März 2025 (Poststempel, bei der Vorinstanz eingegangen am 31. März 2025; act. 4/21). Mit Schreiben vom 31. März 2025 teilte die Vorinstanz der Klägerin mit, dass die Ablehnungsfrist in Anwendung von Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO am 25. März 2025 verstrichen und der Entscheid vom 17. Februar 2025 in Rechtskraft erwachsen sei, weshalb keine Klagebewilligung ausgestellt werden könne. Sodann wurde auf die Möglichkeit der Fristwiederherstellung hingewiesen, welches Gesuch in der Amtssprache Deutsch zu erfolgen hätte (act. 4/22).

5. Mit Eingabe vom 8. April 2025 (Poststempel) ersuchte die Klägerin bei der Vorinstanz um Wiederherstellung der Frist zur Ablehnung des Entscheidvorschlags vom 17. Februar 2025 (act. 4/23). Auf ihr Gesuch trat die Vorinstanz mit Beschluss vom 11. April 2025 nicht ein (act. 4/24).

6. Dagegen erhob die Klägerin mit Eingabe vom 25. April 2025 (Poststempel) rechtzeitig Berufung bei der hiesigen Instanz (act. 21A+B; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 4/25). Die Eingabe enthält zwar keine Anträge, doch lässt sich dieser ohne Weiteres entnehmen, dass in Aufhebung des angefochtenen Beschlusses dem Fristwiederherstellungsgesuch vom 8. April 2025 stattzugeben sei.

7. Von der Einholung einer Berufungsantwort wurde abgesehen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

1.1 Die Vorinstanz erwog – nach Darlegung der Voraussetzungen der Fristwiederherstellung gemäss Art. 148 ZPO –, die Klägerin habe sich bei der Schlichtungsbehörde telefonisch am 26. März 2025 sowie am 27. März 2025 gemeldet und über die Gründe für die Nichtentgegennahme des Entscheidvor-

schlags informiert. Wann genau die Klägerin wieder in die Schweiz zurückgekehrt sei, sei unbekannt, aber spätestens ab dem 26. März 2025 sei sie wieder in der Lage gewesen, die versäumte Handlung vorzunehmen. Damit habe die Frist für die Einreichung des Wiederherstellungsgesuchs ab diesem Tag zu laufen begonnen und habe folglich am 7. April 2025 geendet. Der Poststempel der Eingabe der Klägerin datiere vom 8. April 2025, womit die zehntägige Frist zur Stellung des Wiederherstellungsgesuchs nicht eingehalten worden sei. Damit sei auf das Gesuch der Klägerin um Fristwiederherstellung nicht einzutreten (act. 3 S. 3 f.).

1.2 Im Sinne einer Eventualbegründung erwog die Vorinstanz weiter, die Klägerin habe Kenntnis von dem von ihr eingeleiteten Schlichtungsverfahren gehabt und es sei ihr anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 17. Februar 2025 die Zustellung des Entscheidvorschlags als nächster Schritt angekündigt worden. Sie sei anlässlich der Schlichtungsverhandlung über den Fristenlauf und die Fristenlänge für die Ablehnung des Entscheidvorschlags aufgeklärt worden. Dennoch sei sie nach der Schlichtungsverhandlung ins Ausland abgereist, ohne entsprechende Vorkehrungen für postalische Zustellungen getroffen oder die Schlichtungsbehörde über ihre Abwesenheit informiert zu haben. Damit könne nicht mehr von einem leichten Verschulden der Klägerin an der Säumnis ausgegangen werden. Ihr Wiederherstellungsgesuch wäre daher abzuweisen, wenn darauf einzutreten wäre (act. 3 S. 4 f.).

2. Die Berufungsklägerin macht wie bereits vor Vorinstanz (act. 4/23) geltend, sie sei zufolge dringender familiärer Angelegenheit auslandabwesend gewesen und die E-Mail Benachrichtigungen der Post hätten nicht funktioniert. Neu macht sie geltend, es sei keine Drittperson verfügbar gewesen, welche die Post hätte entgegen nehmen können. Weiter rügt sie den Erlass eines Entscheidvorschlags, habe sie doch kommuniziert, dass sie diese Angelegenheit weiter verfolgen wolle. Des Weiteren äusserte sie sich zum Streitgegenstand (act. 2A [Deutsch] und act. 2B [Englisch]).

3.1 Mit der Berufung kann die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes sowie die unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Die Berufung ist zu begründen (vgl. Art. 311 Abs. 1

ZPO), d.h. die Berufungsklägerin hat im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid ihrer Meinung nach falsch sein und deshalb abgeändert werden soll (sog. Begründungslast, vgl. ZK ZPO II-Reetz, 4. Aufl. 2025, Art. 311 N 36). Bei Eingaben von Laien ist dabei sehr wenig zu verlangen. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung muss wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, LF230044 vom 19. September 2023 E. 3).

3.2 Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren zugelassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

4.1 Die Berufungsklägerin wiederholte in der Berufungsbegründung im Wesentlichen ihre bereits vor Vorinstanz vorgebrachten Argumente (Abreise ins Ausland zufolge dringender familiärer Angelegenheit, keine E-Mail Benachrichtigung durch die Post, act. 2A), weshalb sie keine Postsendungen habe entgegennehmen können. Sie geht mit keinem Wort auf die Begründung im angefochtenen Entscheid ein, wonach das Fristwiederherstellungsgesuch nicht rechtzeitig gestellt worden sei. Insbesondere stellt sie nicht in Frage, dass die 10-tägige Frist zur Stellung des Wiederherstellungsgesuchs am 7. April 2025 ablief und ihre am 8. April 2025 der Post übergebene Eingabe somit verspätet eingereicht wurde. Damit kommt sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach, weshalb auf die Berufung nicht einzutreten ist.

4.2 Dass keine Drittperson verfügbar gewesen sei, welche die Post für die Klägerin hätte entgegen nehmen können, ist eine neue und damit unzulässige Behauptung, zumal die Klägerin nicht darlegt, weshalb sie dies nicht schon vor Vorinstanz hat vorbringen können.

4.3 Die Ausführungen der Berufungsklägerin zum Erlass des Entscheidvorschlags sowie zu der diesem zugrunde liegenden Streitsache, sind nicht Gegenstand des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens betreffend Fristwiederherstellung, weshalb darauf nicht einzugehen ist.

5. Nach dem vorstehend Gesagten ist auf die Berufung der Berufungsklägerin nicht einzutreten.

III.

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 RU240013 vom 6. Mai 2024, E. 4 m.w.H.).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung der Berufungsklägerin wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage einer Kopie von act. 2A+B, sowie an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pacht-sachen des Bezirksgerichtes Uster, 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 übersteigt Fr. 30'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Tolic Hamming

versandt am:
30. Juni 2025