

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG220013-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A.
Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 7. Oktober 2022

in Sachen

A. _____,

Kläger und Berufungskläger,

gegen

B. _____,

Beklagter und Berufungsbeklagter,

betreffend **Feststellung Gültigkeit Kündigung**

**Berufung gegen einen Beschluss des Mietgerichtes Dietikon vom
7. September 2022 (MJ220005)**

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (Kläger und Berufungskläger, fortan Berufungskläger) vermietete an B._____ (Beklagter und Berufungsbeklagter, fortan Berufungsbeklagter) eine 3.5-Zimmerwohnung im 1. Stock an der C._____ -strasse ... in D._____ für einen monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'830.00 (act. 2/1). Am 28. April 2022 zeigte der Berufungskläger dem Berufungsbeklagten mit Formular eine Mietzinserhöhung auf Fr. 1'892.00 per 1. Juni 2022 an (act. 2/2). Mit Formular vom 20. Juni 2022 sprach der Berufungskläger die Kündigung des Mietverhältnisses aus (act. 2/3). Mit Schreiben vom 23. Juni 2022 teilte der Berufungsbeklagte dem Berufungskläger mit, dass er die Kündigung "ablehne" (act. 2/5).

1.2. Mit Schreiben vom 30. Juni 2022 und 4. Juli 2022 reichte der Berufungskläger beim Mietgericht des Bezirksgerichts Dietikon (fortan Vorinstanz) eine Klage auf Feststellung der Gültigkeit der Kündigung ein (act. 1 und act. 3). Mit Beschluss vom 13. Juli 2022 setzte die Vorinstanz dem Berufungskläger Fristen zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 7'200.00 und zur Nachreichung einer Klagebewilligung im Original an. Letztere Frist erfolgte unter der Androhung des Nichteintretens auf die Klage bei Säumnis (act. 5 S. 3). Mit Beschluss vom 7. September 2022 trat die Vorinstanz auf die Klage des Berufungsklägers nicht ein. Die Vorinstanz setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 500.00 fest. Sie auferlegte die Gerichtskosten dem Berufungskläger und sprach keine Parteientschädigungen zu (act. 7 = act. 12 S. 3).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 25. September 2022 (Datum Poststempel: 26. September 2022) wandte sich der Berufungskläger gegen den vorinstanzlichen Beschluss vom 7. September 2022 an die Vorinstanz. Diese leitete das Schreiben zuständigkeithalber am 29. September 2022 an das Obergericht des Kantons Zürich weiter, wo es am 30. September 2022 einging (act. 11).

2.2. Die Rechtsmittelerhebung erfolgte rechtzeitig (vgl. act. 8b). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-8). Auf weitere prozessleitende Anordnungen

gen kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3.

Die Berufung ist innert Frist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO; Art. 314 ZPO). Es kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsbegründung hat sich sachbezogen mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinanderzusetzen, es ist konkret zu rügen und aufzuzeigen, weshalb und in welchen Belangen der angefochtene Entscheid falsch sein soll und welche Dokumente diese Argumentation stützen (ZK ZPO-Reetz/Theiler, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 34 ff.). Bei Laien werden an die Begründung des Rechtsmittels minimale Anforderungen gestellt. Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

4.

4.1. Der Berufungskläger erklärt in seiner Eingabe vom 25. September 2022, dass die Kosten (gemeint wohl des vorinstanzlichen Verfahrens) vom Hauseigentümer- und Mieterverband bezahlt würden. Er habe noch nie für "Mietrecht" Gerichtskosten bezahlt, weil es unentgeltlich sei. Im Weiteren hält der Berufungskläger die "Antwort" (recte: den Entscheid) der Vorinstanz für rechtsungültig, weil sie nicht auf die Gesetzesartikel hingewiesen habe. Er erachtet dies gar als nach Art. 312 StGB i.V.m. Art. 1 StGB strafbar. Der Berufungskläger führt zudem an, dass "der Vermieter und Mieter" sich geeinigt und das Missverständnis gelöst hätten (act. 11).

4.2.1. Soweit der Berufungskläger geltend machen möchte, das vorinstanzliche Verfahren müsste unentgeltlich sein, und er sich damit sinngemäss gegen die erhobene sowie ihm auferlegte Gerichtsgebühr wenden möchte, ist Folgendes festzuhalten: Es trifft zu, dass im *Schlichtungsverfahren* betreffend Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben werden (Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO). Im *Entscheidungsverfahren vor dem Mietgericht*

gilt dies jedoch nicht (vgl. Art. 114 ZPO e contrario). Der Berufungskläger führt in seiner Berufung aus, er habe die Schlichtungsbehörde angefragt (act. 11). Falls er damit sinngemäss geltend macht, er habe ein kostenloses Schlichtungsverfahren eingeleitet, ist ihm entgegenzuhalten, dass er seine Eingaben vom 30. Juni 2022 und 4. Juli 2022 (act. 1 und 3) ausdrücklich an das Mietgericht gerichtet hat. Für das vorinstanzliche Verfahren durften folglich Kosten erhoben werden, dieses ist nicht "unentgeltlich" resp. kostenlos. Der Berufungskläger wurde darüber durch die Vorinstanz mit Beschluss vom 13. Juli 2022 aufgeklärt. Auch wurde er auf die Möglichkeit der unentgeltlichen Rechtspflege hingewiesen (act. 5). Der Berufungskläger hat eine solche jedoch nicht beantragt. Es ist folglich nicht zu beanstanden, hat die Vorinstanz für das Verfahren Gerichtskosten erhoben. Die Berufung ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.2.2. Im Weiteren rügt der Berufungskläger sinngemäss eine mangelhafte Begründung des vorinstanzlichen Entscheids. Aus dem Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 53 ZPO) fliesst u.a. auch der Anspruch, dass das Gericht seine Entscheide begründet (Begründungspflicht). Die Begründung muss nebst der Prozessgeschichte und den allfälligen Parteistandpunkten die wesentlichen Überlegungen enthalten, welche zum Entscheid geführt haben. Es ist somit darzustellen, welcher Sachverhalt aus welchen Gründen als feststehend erscheint. Weiter sind die einschlägigen Rechtsnormen zu nennen, aufgrund derer die Entscheidung gemäss dem feststehenden Sachverhalt erfolgt. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann (ZK ZPO-Staehelin, 3. Aufl. 2016, Art. 239 N 15 ff., statt vieler BGE 141 IV 244 E. 1.2.1).

Die Vorinstanz wies die Klage des Berufungsklägers mit der kurzen Begründung ab, er habe die Originalklagebewilligung auch innert der ihm angesetzten letzten Frist nicht eingereicht (act. 12 S. 2). Es trifft zu, dass die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht insofern nicht nachgekommen ist, als sie zwar den Sachverhalt und die Rechtsfolge nennt, nicht aber angibt gestützt auf welche Rechtsnormen sie entschieden hat. Von der Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zur Begründung ist jedoch abzusehen und eine solche würde sich aus den nachfolgenden

Gründen als Leerlauf erweisen: Gemäss Art. 143 Abs. 1 ZPO ist eine Frist eingehalten, wenn die Eingabe spätestens am letzten Tag beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post übergeben wurde. Nach Art. 144 Abs. 2 ZPO können gerichtliche Fristen aus zureichenden Gründen erstreckt werden, allerdings muss das Gericht vor Fristablauf darum ersucht werden (Art. 144 Abs. 2 ZPO). Wird die Frist nicht eingehalten, so ist die Partei säumig und das Verfahren wird ohne die versäumte Handlung weitergeführt, wobei das Gericht die Partei auf die Säumnisfolgen hinweist (Art. 147 ZPO). Nach Art. 221 Abs. 2 lit. b bzw. Art. 244 Abs. 3 lit. b ZPO ist der Klage die Klagebewilligung im Original beizulegen (BSK ZPO-Willisegger, 3. Aufl. 2017, Art. 221 N 44). Unterlässt der Kläger die Einreichung der (gültigen) Klagebewilligung, fehlt es an einer Prozessvoraussetzung, weshalb auf die Klage nicht einzutreten ist (Art. 59, Art. 209 und Art. 244 Abs. 3 lit. b ZPO; vgl. Botschaft ZPO, BBI 2006 S. 7221 ff., 7333). Auf die Säumnisfolgen, sollte die Klagebewilligung im Original innert der angesetzten Frist nicht eingereicht werden, hat die Vorinstanz den Berufungskläger mit Beschluss vom 13. Juli 2022 hingewiesen (act. 5). Innert der dem Berufungskläger angesetzten Frist ging bei der Vorinstanz weder die erforderliche Klagebewilligung noch ein Fristerstreckungsgesuch des Berufungsklägers ein. Das Nichteintreten auf die Klage des Berufungsklägers durch die Vorinstanz erfolgte folglich gemäss den vorstehend aufgeführten gesetzlichen Bestimmungen zu Recht. Daran ändert auch das Vorbringen des Berufungsklägers in der Eingabe vom 25. September 2022, dass er sich mit dem Berufungsbeklagten geeinigt habe, nichts.

4.3. Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Berufung des Berufungsklägers abzuweisen ist.

5.

Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von Fr. 73'788.00 (39 x Fr. 1'892.00) ist die Entscheidgebür in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1-3 GebV OG in Anbetracht der geringen Schwierigkeit und des kleinen Zeitaufwands auf Fr. 200.00 festzulegen.

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, dem Berufungsbeklagten nicht, da ihm keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 95 Abs. 3 ZPO und Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.00 festgesetzt.
3. Die Kosten werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 11, sowie an das Mietgericht des Bezirksgerichts Dietikon, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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. 73'788.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Wüsch

versandt am: