

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU140013-O/ U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Graf

Urteil vom 2. April 2014

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

C._____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch D._____

betreffend

Anfechtung Kündigung

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Uster vom 3. März 2014 (MM140009)

Erwägungen:

I.

Mit Eingaben vom 7. und 8. Januar 2014 (Poststempel vom 22. Januar 2014) beantragten die Beschwerdeführer bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Uster, es sei die Kündigung vom 28. Dezember 2013 per 31. März 2014 als ungültig zu erklären (act. 1 und 2). Mit Schreiben vom 28. Januar 2014 wurden die Parteien auf den 3. März 2014 zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen (act. 5). Die Vorladung konnte den Beschwerdeführern nicht zugestellt werden (vgl. act. 8). Mit Beschluss vom 3. März 2014 schrieb die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Uster das Verfahren zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt ab (act. 15 [= act. 22] Dispositivziffer 1). Es wurden keine Kosten erhoben (Dispositivziffer 2) und keine Entschädigungen zugesprochen (Dispositivziffer 3).

Dagegen erheben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 18. März 2014 bei der Kammer rechtzeitig Beschwerde (act. 23). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-20). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmlassung der Vorinstanz wurde abgesehen (Art. 322 und 324 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

II.

Aus der Beschwerdeschrift vom 18. März 2014 geht hervor, dass beide Beschwerdeführer gegen den Beschluss vom 12. (recte 3.) März 2014 Beschwerde erheben (vgl. act. 23 "Wir erheben ... Beschwerde und verlangen eine Begründung, damit auf unsere Beschwerde eingetreten werden kann"). Die Eingabe wurde aber lediglich von der Beschwerdeführerin unterzeichnet.

Eingaben an das Gericht sind zu unterzeichnen (Art. 130 Abs. 1 ZPO). Mängel wie eine fehlende Unterschrift sind innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Dem Beschwerdeführer wäre daher

grundsätzlich Frist anzusetzen, um den Mangel der fehlenden Unterschrift zu verbessern und die Eingabe mit der Originalunterschrift versehen wieder einzureichen. Da sich die Beschwerde aber als offensichtlich unbegründet erweist, ist vorliegend – ausnahmsweise – auf die Ansetzung einer Nachfrist zu verzichten.

III.

1. Die Vorinstanz führte aus, die Beschwerdeführer seien mit Schreiben vom 28. Januar 2014 ordnungsgemäss und mit der ausdrücklichen Aufforderung, zur bezeichneten Zeit persönlich zu erscheinen, auf den 3. März 2014 zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen worden (act. 5). Die Vorladung habe den Beschwerdeführern nicht zugestellt werden können (vgl. act. 8). Eine Zustellung gelte gemäss Art. 138 Abs. 3 ZPO bei einer Postsendung, die nicht abgeholt worden sei, als am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, sofern die Person mit einer Zustellung habe rechnen müssen. Die Beschwerdeführer hätten das Verfahren mit ihren Eingaben vom 7. und 8. Januar 2014 (act. 1 und 2) anhängig gemacht, sie hätten somit vom Verfahren gewusst und hätten mit einer Zustellung rechnen müssen. Aus diesem Grunde greife die Zustellungsfiktion gemäss Art. 138 Abs. 3 ZPO und die Vorladung gelte als am 6. Februar 2014 zugestellt. Weiter bleibe darauf hinzuweisen, dass den Beschwerdeführern die Vorladung zudem mit A-Postsendung zugesandt worden sei (vgl. act. 8). Da die Beschwerdeführer zur Schlichtungsverhandlung vom 3. März 2014 unentschuldigt nicht erschienen seien (Prot. S. 3), sei das Verfahren androhungsgemäss und in Anwendung von Art. 206 Abs. 1 ZPO als gegenstandslos abzuschreiben (act. 22 S. 3).

2. Die Beschwerdeführer verlangen eine Begründung des vorinstanzlichen Entscheids, damit auf die Beschwerde eingetreten werden könne. Die von der Beschwerdegegnerin geltend gemachten Kündigungsgründe seien unkorrekt. Es hätten keine Mietrückstände bestanden; die Mietzinse seien dem Verwalter Herr D. _____ direkt bar ausbezahlt worden. Da sie keine Vorladung zur Schlichtungsverhandlung erhalten hätten, hätten sie den Sachverhalt vor der Schlichtungsbehörde nicht richtigstellen und belegen können.

Gegebenenfalls sei vom Obergericht ein neuer Termin für die Schlichtungsverhandlung anzusetzen (act. 23). Die Beschwerdeführer machen folglich (sinngemäss) geltend, die Vor-Instanz habe die Zustellungsfiktion gemäss Art. 138 Abs. 3 ZPO falsch angewendet; sie seien zur Schlichtungsverhandlung nicht richtig vorgeladen worden und hätten sich deshalb nicht zur Sache äussern können.

3. Mit der Rechtshängigkeit eines Verfahrens entsteht ein Prozessrechtsverhältnis, welches die Parteien verpflichtet, sich nach Treu und Glauben zu verhalten, d.h. unter anderem dafür zu sorgen, dass ihnen Entscheide, welche das Verfahren betreffen, zugestellt werden können. Diese Pflicht gilt insoweit, als während des hängigen Verfahrens mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit mit der Zustellung eines behördlichen Aktes gerechnet werden muss. Wird der Adressat anlässlich einer versuchten Zustellung nicht angetroffen und daher eine Abholeinladung in seinen Briefkasten oder sein Postfach gelegt, so gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Sendung in jenem Zeitpunkt als zugestellt, in welchem sie auf der Post abgeholt wird. Geschieht das nicht innert der Abholfrist, die sieben Tage beträgt, so gilt die Sendung als am letzten Tag dieser Frist zugestellt, sofern der Adressat mit der Zustellung hatte rechnen müssen (BGE 130 III 396 E. 1.2.3; BGE 127 I 31 E. 2a/aa; BGE 123 III 492 E. 1, je mit Hinweisen; zum Ganzen auch OGer ZH, LC130004 vom 9. April 2013 E. II/2.2; LUKAS HUBER, DIKE-Komm-ZPO, Art. 138 N 50-60; ZK ZPO-STAEHELIN, 2. Aufl., Art. 138 N 8 f.)

Vorliegend haben die Beschwerdeführer mit Einreichung ihres Kündigungsschutzbegehrens bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Uster ein Prozessrechtsverhältnis begründet und haben daher mit der Zustellung von behördlichen Akten rechnen müssen. Im Kündigungsschutzbegehren führten beide die E. _____-Strasse ... in [PLZ] F. _____ als Adresse auf (act. 1 und 2). Mit Schreiben vom 28. Januar 2014 wurden die Parteien auf den 3. März 2014 zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen (act. 5). Die am 29. Januar 2014 als Gerichtsurkunde an die Beschwerdeführer (mit der von ihnen bezeichneten Adresse) versandte

Vorladung wurde von der Post mit dem Vermerk "nicht abgeholt" retourniert, worauf ein weiterer Versand per A-Post erfolgte (act. 8). Für die erfolglos zugestellten Sendungen hat die siebentägige Frist nach Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO zu gelten. Diese begann ab dem 30. Januar 2014 zu laufen und endete am 6. Februar 2014 (act. 8). Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, gelten die Vorladungen damit als am 6. Februar 2014 – dem letzten Tag dieser Frist – zugestellt. Die fiktive Zustellung hat zur Folge, dass die Beschwerdeführer so behandelt werden, wie wenn sie die Vorladungen tatsächlich erhalten hätten.

Die Beschwerdeführer sind der Schlichtungsverhandlung vom 3. März 2014 unentschuldig fern geblieben (Prot. S. 3). Bei Säumnis der klagenden Partei gilt das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen; das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschrieben (Art. 206 Abs. 1 ZPO, vgl. auch Hinweis auf Vorladung act. 5). Die Vorinstanz hat das Verfahren somit zu Recht – mit einer kurzen, aber zutreffenden Begründung – abgeschrieben (act. 22 S. 3 f.). Indem die Beschwerdeführer der angesetzten Schlichtungsverhandlung säumig geblieben sind, haben sie die Gelegenheit verpasst, sich in der Sache (zur angefochtenen Kündigung) zu äussern. Dafür ist es jetzt zu spät; ein neuer Verhandlungstermin ist nicht anzusetzen.

IV.

Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH vom 23. Juni 2011, PD110005). Ebenso findet die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), im Rechtsmittelverfahren Anwendung (OGer ZH vom 31. Oktober 2011, PD110010). Der Beschwerdegegnerin sind überdies im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe erwachsen, weshalb ihr auch deshalb keine Entschädigung auszurichten wäre.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 23, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts 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 beträgt über Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Graf

versandt am: