

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU140034-O/U

Mitwirkend: Obergerichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Ersatzrichterin
Prof. Dr. I. Jent-Sørensen und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Maurer.

Urteil vom 3. Juli 2014

in Sachen

A. _____,

Mieter, Kläger und Berufungskläger,

gegen

B. _____,

Vermieterin, Beklagte und Berufungsbeklagte,

betreffend **Kündigungsschutz**

Berufung gegen einen Beschluss der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Miet-
sachen des Bezirksgerichtes Hinwil vom 30. Mai 2014 (MM140021)

Erwägungen:

1. a) Die Beklagte kündigte dem Kläger am 2. April 2014 wegen Zahlungsverzugs die von ihm bewohnte 4,5-Zimmer-Wohnung am ...-weg ... in ... per Ende Mai 2014 (act. 2). Der Kläger focht die Kündigung an (act. 1). Er wurde von der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Hinwil auf den 30. Mai 2014 zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen, unter der Androhung, dass bei Säumnis das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen gelte und das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben werde (act. 5). Die Vorladung nahm er am 26. April 2014 persönlich in Empfang (act. 6). Er blieb jedoch der Schlichtungsverhandlung fern (act. 14 S. 2 i.V. mit act. 15).

Die Schlichtungsbehörde schrieb daher das Verfahren androhungsgemäss gestützt auf Art. 206 Abs. 1 ZPO als gegenstandslos ab. Als Rechtsmittel gegen ihren Beschluss gab sie die Beschwerde an (act. 14 S. 3).

Der Kläger erhob gegen diesen Beschluss rechtzeitig (act. 12 i.V. mit act. 15) Beschwerde mit dem sinngemässen Antrag, den angefochtenen Entscheid aufzuheben und ihn zur versäumten vorinstanzlichen Verhandlung erneut vorzuladen (act. 15).

b) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-12). Da sich die Rechtsmitteleingabe des Klägers als offensichtlich unbegründet erweist, ist keine Antwort der Beklagten einzuholen (Art. 322 sowie Art. 312 ZPO).

2. Der Kläger machte vorinstanzlich sinngemäss geltend, es bestehe eine dreijährige Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a lit. e OR, da das Bezirksgericht Hinwil eine Kündigung der Vermieterin aufgehoben habe (act. 1). Die Beklagte nahm vorinstanzlich zur Eingabe des Klägers schriftlich Stellung, ohne sich zu dieser Behauptung des Klägers zu äussern (act. 7), die demnach unbestritten blieb. Ausgehend von einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'600.-- (act. 7), ist daher der Streitwert des vorliegenden Verfahrens auf drei Jahresmieten, d.h. Fr. 57'600.--, zu schätzen. Das Rechtsmittel des Klägers ist dementsprechend als Berufung entgegen zu nehmen (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

3. Mit der Berufung können unrichtige Rechtsanwendung sowie unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). In der Berufungsbegründung ist darzulegen, auf welchen Berufungsgrund sich der Berufungskläger beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Auch juristischen Laien ist eine zumindest rudimentäre Auseinandersetzung mit der Begründung des angefochtenen Entscheids zuzumuten. Der Kläger setzt sich diesbezüglich mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht auseinander und tut keine Gründe dar, welche für die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses der Schlichtungsbehörde sprechen würden. Er stellt jedoch - rechtzeitig (act. 15 i.V. mit act. 148 Abs. 2 ZPO) - ein sinngemäßes Wiederherstellungsgesuch. Dieses hätte aber bei der dafür zuständigen Vorinstanz (Art. 148 Abs. 1 ZPO) gestellt werden müssen, statt bei der dafür nicht zuständigen Berufungsinstanz, welche dieses nicht behandeln kann. Die vom Kläger vorgetragene Begründung, weshalb er der vorinstanzlichen Verhandlung fern geblieben sei, ist eine zweitinstanzlich neue Tatsachenbehauptung und kann gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht berücksichtigt werden, da der Kläger nicht dartat, dass er diese Tatsachenbehauptung trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz habe vorbringen können. Es kann hier offen bleiben, erscheint jedoch als äusserst fraglich, ob die Teilnahme an einer Sitzung, die sich in die Länge zog und damit das Erscheinen vor der Schlichtungsbehörde verhinderte (act. 15), ein Fristwiederherstellungsgrund im Sinne von Art. 148 ZPO wäre.

Auch die weiteren vom Kläger zweitinstanzlich neu vorgebrachten Tatsachenbehauptungen und Belege, insbesondere die Behauptung, er habe alles bezahlt sowie die Aufstellung über die Daten der von ihm an die Beklagte geleisteten Zahlungen (act. 17) sind gemäss Art. 317 ZPO ausgeschlossen und daher nicht zu berücksichtigen.

Die Berufung erweist sich als offensichtlich unbegründet und ist daher abzuweisen.

4. Während das Schlichtungsverfahren in Mietsachen noch kostenlos ist (Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO), ist das Rechtsmittelverfahren gegen einen Schlichtungsentscheid nicht mehr kostenbefreit (Art. 114 ZPO; ZK ZPO-Jenny, Art. 113 N 6).

Entsprechend seinem Unterliegen hat der Kläger daher die zweitinstanzlichen Gerichtskosten (§§ 4 Abs. 2 und 3, 7 lit. a, 12 Abs. 1 GebV OG) zu tragen. Eine Prozessentschädigung ist der Beklagten mangels notwendiger Umtriebe nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Der Beschluss der Paritätischen Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Hinwil vom 30. Mai 2014, der das Verfahren zufolge Gegenstandslosigkeit erledigt abschrieb, wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.-- festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Kläger auferlegt.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 15, sowie an die Paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Hinwil und an die Obergerichtskasse, 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. 57'600.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Maurer

versandt am: