

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU150015-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden sowie Gerichtsschreiber lic. iur. D. Oehninger.

## Urteil vom 24. März 2015

in Sachen

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

Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

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

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch C. \_\_\_\_\_ AG,

betreffend

### **Anfechtung der Kündigung / Mieterstreckung**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 3. März 2015 (MM150001)

## Erwägungen:

### I.

1. Der Klägerin und Beschwerdeführerin (fortan Beschwerdeführerin) wurde der Mietvertrag für ihre 3-1/2-Zimmer Mietwohnung D.\_\_\_\_\_-Strasse ..., E.\_\_\_\_ (mit amtlichem Formular vom 11. Dezember 2014) auf Ende März 2015 gekündigt (act. 2/1). Hiegegen stellte die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 6. Januar 2015 bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dielsdorf (Vorinstanz) ein Begehren um Kündigungsschutz (Ungültigkeit der Kündigung und Erstreckung, act. 1). Die Vorinstanz lud die Parteien hernach auf den 3. März 2015 zur Schlichtungsverhandlung vor, unter Hinweis auf die Säumnisfolgen von Art. 206 ZPO (act. 5).

Die Beschwerdeführerin blieb der Schlichtungsverhandlung vom 3. März 2015 unentschuldigt fern (Prot. Vorinstanz S. 3), worauf die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren mit Beschluss vom 3. März 2015 androhungsgemäss abschrieb (act. 11).

Hiegegen wandte sich die Beschwerdeführerin mit (nicht unterzeichneter) Eingabe vom 10. März 2015 (am 13. März 2015 zur Post gegeben) innert Beschwerdefrist an die Kammer und stellt die folgenden Anträge:

- "1. Es sei die per 31.3.2015 ausgesprochene Kündigung für die 3.5 Zimmerwohnung, D.\_\_\_\_\_-Strasse ... in E.\_\_\_\_, als ungültig und missbräuchlich zu erklären
2. Eventualiter sei das Mietverhältnis um vier bis sechs Jahre zu erstrecken"

Innert der ihr angesetzten Nachfrist leistete die Beschwerdeführerin die fehlende Unterschrift auf der (ihr hierfür retournierten) Beschwerdeschrift (act. 20, vgl. auch act. 18).

2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-12). Das Verfahren ist heute in sämtlichen Belangen spruchreif, weshalb auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden kann (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Auf die Vorbrin-

gen der Beschwerdeführerin ist in der Folge – soweit entscheidrelevant – einzu-  
gehen.

## II.

1. Die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO ist schriftlich und begründet einzu-  
reichen (Art. 321 ZPO). Dies bedeutet, dass darzulegen ist, welche Beschwerde-  
gründe nach Art. 320 ZPO geltend gemacht werden und an welchen konkreten  
Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. An die Begründung des Rechtsmit-  
tels werden bei Laien nur minimale Anforderungen gestellt. Beschwerden, die sich  
nicht auf den angefochtene Entscheid beziehen oder rein appellatorische Kritik,  
wonach der angefochtene Entscheid "falsch" oder "rechtswidrig" sei, genügen  
dem Erfordernis der Begründung indessen nicht. Es muss wenigstens rudimentär  
zum Ausdruck kommen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid nach  
Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sei und deshalb abgeän-  
dert werden müsse (vgl. *Freiburghaus/Afheldt* in: *Sutter-Somm/Hasenböhler/  
Leuenberger*, ZPO Komm., 2. Aufl. 2013, Art. 321 N 15; *Hungerbühler*, DIKE-  
Komm-ZPO, Art. 321 N 21). Sind auch diese minimalen Anforderungen nicht er-  
füllt, tritt das Obergericht auf das Rechtsmittel nicht ein (vgl. OGer ZH PF110034  
vom 22. August 2011; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, beide zugäng-  
lich unter [www.gerichte-zh.ch](http://www.gerichte-zh.ch), Rubrik: Entscheide).

Das Beschwerdeverfahren dient grundsätzlich der Rechtskontrolle und hat nicht  
den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen. Im Beschwerdeverfahren  
sind deshalb neue Anträge und insbesondere neue Tatsachenbehauptungen der  
beschwerdeführenden Partei zu den Vorgängen, welche zum vorinstanzlichen  
Verfahren bzw. Entscheid geführt haben, gemäss Art. 326 ZPO nicht beachtlich;  
neue rechtliche Erwägungen hingegen sind zulässig (vgl. *Freiburghaus/Afheldt*,  
in: *Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger*, ZPO Komm., 2. Aufl. 2013, Art. 326  
N 3). Dies, damit die beschwerdeführende Partei die Möglichkeit hat, sich gegen  
eine falsche Rechtsanwendung oder die offensichtlich unrichtige Sachverhalts-  
feststellung durch die Vorinstanz zur Wehr zu setzen. Entscheidend ist jedoch mit

Blick auf das Novenverbot im Beschwerdeverfahren (Art. 326 ZPO), dass sich der Beschwerdegrund aus dem vorinstanzlichen Entscheid bzw. den vorinstanzlichen Akten ergeben muss.

2. Die Beschwerdeführerin hatte sich vor Vorinstanz – abgesehen vom Antragsformular und dem Einreichen einiger Dokumente – zur Streitsache inhaltlich (noch) nicht geäußert. Die Vorinstanz wiederum kam (aufgrund des Fernbeliebens der Beschwerdeführerin) gar nicht zu einer materiellen Prüfung des Kündigungsschutzbegehrens, sondern hat mit dem angefochtenen Entscheid das Verfahren ohne Anspruchsprüfung abgeschlossen. Insofern ist das von der Beschwerdeführerin erst vor der Kammer zum Mietverhältnis bzw. gegen die Kündigung Vorgebrachte neu (vgl. act. 20). Diese Punkte waren nicht Grundlage des vorliegend angefochtenen Entscheides der Vorinstanz, hätten aber bereits vor dieser geltend gemacht werden können und müssen. Dass dies nicht geschehen ist, hat sich die Beschwerdeführerin (wegen ihrer Säumnis vor Vorinstanz) selber zuzuschreiben. Dies hat jedoch zur Folge, dass die genannten Vorbringen in vorliegendem Beschwerdeverfahren unbeachtlich bleiben müssen. Hier ist demnach einzig noch die Frage der Säumnis der Beschwerdeführerin vor Vorinstanz und deren Auswirkungen Thema.

### III.

Betreffend die versäumte vorinstanzliche Schlichtungsverhandlung vom 3. März 2015 bringt die Beschwerdeführerin vor, sie entschuldige sich für ihr Nichterscheinen, dies sei keine Absicht gewesen. Der Termin sei in die Schulferien ihrer zwei Kinder gefallen. Sie sei zum fraglichen Zeitpunkt mit ihren Kindern unterwegs gewesen (act. 20 S. 1 erster Abschnitt). Dass die Beschwerdeführerin die Schlichtungsverhandlung nicht absichtlich versäumt haben mag, ändert nichts an der gesetzlich vorgeschriebenen Folge ihres Verhaltens, zumal die Beschwerdeführerin keinen darüber hinausgehenden Verhinderungsgrund – im Sinne eines Wiederherstellungsgesuches – vorbringt. Damit hat die Vorinstanz in zutreffender Anwendung von Art. 206 Abs. 1 ZPO (und wie bereits in der Vorladung angekün-

digt, act. 5 S. 2) gehandelt und das Schlichtungsverfahren richtigerweise abgeschrieben. Folglich ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

#### 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 gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 3. März 2015 (MM150001) wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Kosten werden nicht erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act 20, sowie an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dielsdorf, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

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. 30'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Oehninger

versandt am: