

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU200004-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. P. Higi so-
wie Gerichtsschreiberin MLaw R. Schneebeili

Urteil vom 2. März 2020

in Sachen

A. _____,

Kläger und Berufungskläger,

gegen

B. _____,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

betreffend

Kündigungsschutz / Anfechtung

Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom
18. Dezember 2019 (MM190062)

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. A. _____ (fortan Mieter) schloss mit der C. _____ AG (fortan Vermieterin) am 22. Juni 2017 einen Mietvertrag über das möblierte Zimmer Nr. 1 im 4. Obergeschoss an der D. _____-strasse ... in ... Zürich. Mit Schreiben vom 12. April 2019 kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis ordentlich unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 15. Mai 2019. In der Folge hat der Mieter das Mietobjekt aber der Vermieterin nicht ordnungsgemäss zurückgegeben (act. 5 S. 1 [Rechtsbegehren] und S. 3, E. 3.1).
2. Mit Eingabe vom 24. Mai 2019 beantragte die Vermieterin im Rahmen eines Verfahrens um Rechtsschutz in klären Fällen beim Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, die Verpflichtung des Mieters zur unverzüglichen ordnungsgemässen Rückgabe des Mietobjektes bzw. dessen Ausweisung aus dem Mietobjekt (act. 5 S. 1). Nachdem sich der Mieter im Ausweisungsverfahren nicht hat vernehmen lassen, entschied das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, gestützt auf die Akten. Im Urteil vom 26. Juli 2019 hielt es fest, dass die Kündigung der Vermieterin per 15. Mai 2019 zwar nicht termingerecht erfolgt sei, diese jedoch auf den nächstmöglichen Kündigungstermin gemäss Mietvertrag (31. Mai 2019) Gültigkeit erlangt habe und sich der Mieter daher nunmehr ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinde. Dementsprechend wies es den Mieter mit Urteil vom 26. Juli 2019 aus dem Mietobjekt aus (act. 5, insbes. E. 3.2). Die Mitteilung dieses Entscheides an den Mieter erfolgte mittels Publikation im kantonalen Amtsblatt (act. 5, Dispositivziffer 5).
3. Mit Eingabe vom 6. Dezember 2019 gelangte der Mieter an die Schlichtungsbehörde Zürich (fortan Vorinstanz) und verlangte damit sinngemäss, es sei die Unwirksamkeit der durch die Vermieterin ausgesprochenen Kündigung festzustellen (act. 1). Mit Schreiben vom 10. Dezember 2019 orientierte die Vorinstanz die Vermieterin über die Einleitung des Schlichtungsverfahrens und ersuchte diese um Einreichung allfälliger Unterlagen (act. 3). Daraufhin reichte die Vermieterin

der Vorinstanz das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung) vom 26. Juli 2019 ein (act. 5) und erklärte, das Schlichtungsverfahren damit als erledigt zu erachten (act. 4). Mit Beschluss vom 18. Dezember 2019 hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren in der Folge als gegenstandslos geworden abgeschrieben (act. 6). Der vorinstanzliche Entscheid wurde dem Mieter am 8. Januar 2020 postalisch zugestellt (act. 7).

4. Mit (nicht unterzeichneter) Eingabe vom 17. Januar 2020 (Datum Poststempel) an die Vorinstanz erklärte der Mieter, Einspruch gegen den Beschluss vom 18. Dezember 2019 erheben zu wollen. Die Vorinstanz hat die Eingabe des Mieters am 21. Januar 2020 zuständigkeitshalber an das Obergericht des Kantons Zürich überwiesen (act. 9 = act. 12). Die Eingabe des Mieters ist als Berufung entgegenzunehmen.

5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1–9). Auf weitere prozessleitende Anordnungen kann – wie sogleich nachstehend aufgezeigt wird – verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

II. Zur Berufung im Einzelnen

1. Die als Berufung entgegenzunehmende Eingabe des Mieters vom 17. Januar 2020 (Datum Poststempel) an die Vorinstanz ist zwar handschriftlich abgefasst, jedoch nicht unterzeichnet. Eingaben an das Gericht sind zu unterzeichnen (Art. 130 Abs. 1 ZPO). Gestützt auf Art. 132 Abs. 1 ZPO wäre dem Mieter grundsätzlich eine Nachfrist zur Behebung dieses verbesserlichen Mangels anzusetzen, andernfalls die Eingabe als nicht erfolgt gälte. Vorliegend kann jedoch aus prozessökonomischen Gründen auf die Ansetzung einer entsprechenden Nachfrist verzichtet werden, da sich die Berufung – was nachfolgend noch darzulegen sein wird – sofort als offensichtlich unbegründet bzw. unzulässig erweist. Aus demselben Grund kann gestützt auf Art. 312 ZPO auf das Einholen einer Berufungsantwort der Gegenpartei verzichtet werden.

2. Die Vorinstanz schrieb das Verfahren gestützt auf Art. 242 ZPO ab. Dabei handelt es sich gemäss Bundesgericht um einen Endentscheid (vgl. BGer 4A_249/2018 vom 12. Juli 2018, E. 1.1, m.w.H.). Endentscheide sind je nach Streitwert mit Berufung oder Beschwerde anfechtbar. Bei einem Bruttomietzins von Fr. 1'100.– (vgl. act. 5 E. 5) liegt der Streitwert des Kündigungsschutzverfahrens über Fr. 10'000.–. Folglich belehrte die Vorinstanz zu Recht das Rechtsmittel der Berufung.

3.1 Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsfrist beträgt 30 Tage (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Nachdem der vorinstanzliche Entscheid dem Mieter am 8. Januar 2020 zugestellt wurde (act. 7), ist die Berufung hierorts rechtzeitig eingegangen.

3.2 Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO sind die entsprechenden Beanstandungen von der Berufung führenden Partei in der Berufungsschrift einzeln vorzutragen und zu begründen. Zwar besteht keine eigentliche Rügepflicht, aber eine Begründungslast: Die Berufung führende Partei muss sich sachbezogen und substantiiert mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewendet hat bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll (vgl. OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011 = ZR 110/2011 Nr. 80 S. 246 f.; vgl. OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 f., BGE 138 III 374 jeweils mit zahlreichen Verweisen). Bei juristischen Laien wird sehr wenig verlangt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Was die Begründung der Anträge betrifft, reicht es aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll (statt vieler OGer ZH LF130019 vom 22. April 2013, E. II. mit Verweis auf OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt,

wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3.3 Die Eingabe des Mieters vom 17. Januar 2020 (Datum Poststempel, act. 12) vermag diesen minimalen Anforderungen an eine Laienbeschwerde nicht zu genügen, setzt der Mieter sich darin doch mit dem Entscheid der Vorinstanz mit keinem Wort auseinander, sondern bringt einzig Einwände gegen die Kündigung vor. Auf die Berufung ist deshalb nicht einzutreten.

Selbst wenn aber die formellen Anforderungen an eine Laienberufung als erfüllt erachtet werden könnten, wäre der Berufung auch aus den folgenden materiellen Gründen kein Erfolg beschieden:

4.1 Der Mieter wehrt sich gegen die Abschreibung des von ihm vor der Vorinstanz anhängig gemachten Schlichtungsverfahrens im Wesentlichen mit der Begründung, er habe nie ein Kündigungsschreiben der Vermieterin erhalten. Darum sei die Kündigung fragwürdig. Zudem habe das Sozialamt "E. _____" die Miete immer pünktlich bezahlt (vgl. act. 9 = act. 12).

4.2 Vorab gilt es klarzustellen, dass im hiesigen Berufungsverfahren das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 26. Juli 2019 (act. 5), mit welchem die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch die Vermieterin als per 31. Mai 2019 gültig ausgesprochen erachtet wurde, nicht überprüft werden kann. Auf die diesbezüglichen Vorbringen des Mieters ist daher nicht weiter einzugehen. Gegenstand des Berufungsverfahrens bildet einzig die Überprüfung des Beschlusses der Schlichtungsbehörde vom 18. Dezember 2019 und damit die Frage, ob die Vorinstanz das Kündigungsschutzverfahren zu Recht als gegenstandslos abgeschrieben hat.

4.3 Die Abschreibung des Verfahrens hat die Vorinstanz damit begründet, dass im Ausweisungsverfahren ER190098-L vor dem Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, bereits rechtskräftig über die Wirksamkeit der Vermieterkündigung entschieden worden sei, weshalb das Rechtsschutzinteresse des Mieters am Kündigungsschutz-/Anfechtungsverfahren vor der Schlichtungsbehörde weggefallen sei (vgl. act. 11).

4.4 Auf eine Klage oder ein Gesuch wird eingetreten, sofern die Prozessvoraussetzungen gegeben sind, wobei deren Prüfung durch die Gerichte von Amtes wegen vorzunehmen ist (Art. 59 ZPO i.V.m. Art. 60 ZPO). Die Prüfung der Prozessvoraussetzungen obliegt in analoger Anwendung der vorgenannten Bestimmungen auch der Schlichtungsbehörde. In Bezug auf die Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörde hat das Bundesgericht unlängst klargestellt, dass auch die paritätische Schlichtungsbehörde einen Nichteintretensentscheid ausfallen könne, wenn sie, ohne den Eigenheiten des Schlichtungsverfahrens widersprechende aufwändige Abklärungen zu tätigen, in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht verlässlich ihre sachliche Unzuständigkeit feststellen könne (vgl. BGer 4A_191/2019 vom 5. November 2019, E. 4, zur Publikation vorgesehen). Dasselbe muss auch dann gelten, wenn es an einer anderen Prozessvoraussetzung offensichtlich mangelt bzw. ein offensichtliches Prozesshindernis besteht.

Im Rahmen der Prüfung der Prozessvoraussetzungen ist u.a. zu prüfen, ob die gesuchstellende Partei ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung der Sache hat (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO) und ob die Sache noch nicht rechtskräftig entschieden ist (Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO). Fehlt es an der Prozessvoraussetzung des Rechtsschutzinteresses, ist je nach Zeitpunkt des Wegfalls des Rechtsschutzinteresses ein Nichteintretens- oder ein Abschreibungsentscheid zu fällen: ist das Rechtsschutzinteresse bereits vor dem Eintritt der Rechtshängigkeit des Schlichtungsgesuches weggefallen, so ist grundsätzlich ein Nichteintretensentscheid zu fällen; erfolgte der Wegfall hingegen erst nach Eintritt der Rechtshängigkeit, so ist das Verfahren stattdessen in der Regel infolge Gegenstandslosigkeit gemäss Art. 242 ZPO abzuschreiben (vgl. DIKE-Komm ZPO-MÜLLER, 2. Aufl., Art. 59 N 25).

Hier fehlte das Rechtsschutzinteresse des Mieters in Bezug auf die (neuerliche) Überprüfung der Gültigkeit der am 12. April 2019 per 15. Mai 2019 ausgesprochenen Kündigung offensichtlich von Anfang an, nachdem das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, im Rahmen des Ausweisungsverfahrens über eben diese Frage bereits am 26. Juli 2019 entschieden hat und der Mieter gestützt darauf zwangsweise aus dem streitgegenständlichen Mietobjekt ausgewiesen wurde. Darin liegt zugleich auch das (offensichtliche) Prozesshindernis der bereits abgeurteilten Sache (Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO), da mangels anders lautender Angaben des Mieters und gestützt auf die Akten davon ausgegangen werden muss, dass das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 26. Juli 2019 in Rechtskraft erwachsen ist. Aus dogmatischer Sicht hätte die Vorinstanz auf das Gesuch des Klägers somit gar nicht erst eintreten dürfen und einen Nichteintretensentscheid anstatt eines Abschreibungsentscheids zufolge nachträglicher Gegenstandslosigkeit ausfällen müssen. Für den Mieter hätte dies jedoch nichts geändert, sodass der vorinstanzliche Entscheid im Ergebnis nicht zu beanstanden ist. Die Berufung des Mieters ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

III. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren bei Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt. Ebenso findet die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), auch im Rechtsmittelverfahren Anwendung (vgl. OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011 E. 4a). Folglich ist für das Berufungsverfahren von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 12, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.

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 Fr. 39'600.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw R. Schneebeili

versandt am: