

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU200007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichterin lic. iur.  
M. Stambach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

## **Beschluss vom 24. März 2020**

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 31. Januar 2020 (MM190045)

**Erwägungen:**

1.

1.1. B.\_\_\_\_\_ (Vermieterin) vermietete mit Mietvertrag vom 26. Mai 2019 eine 3 ½-Zimmerwohnung an der C.\_\_\_\_\_ -strasse ... in D.\_\_\_\_\_ an A.\_\_\_\_\_ (Mieter; act. 5). Am 20. November 2019 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag per 31. Dezember 2019. Mit Eingabe vom 20. Dezember 2019 focht der Mieter die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Hinwil (Vorinstanz) an; eventualiter ersuchte er um Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 1).

1.2. Die Vorinstanz lud mit Vorladung vom 8. Januar 2020 auf den 31. Januar 2020 zur Schlichtungsverhandlung vor. Dies mit der Androhung, bei Säumnis des Mieters als klagende Partei gelte das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen und das Verfahren werde als gegenstandslos abgeschrieben (act. 6). Nachdem der Mieter nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen war, schrieb die Vorinstanz das Verfahren mit Beschluss vom 31. Januar 2020 als gegenstandslos ab (act. 13 [= act. 10]).

1.3. Mit als "Beschwerde" bezeichneter Eingabe vom 9. Februar 2020 gelangte der Mieter an das Obergericht. Er führte aus, er sei verhindert gewesen und ersuche daher, den Entscheid aufzuheben und neu vorzuladen; weitere Eingaben innert der Rechtsmittelfrist blieben vorbehalten (act. 14). Daraufhin wurde beim Obergericht ein Beschwerdeverfahren angelegt.

1.4. Mit Schreiben vom 14. Februar 2020 wurde der Mieter darauf hingewiesen, ein Gesuch um erneute Vorladung zur Schlichtungsverhandlung wäre im Sinne von Art. 148 ZPO bei der Vorinstanz zu stellen. Der Mieter wurde ersucht, innert einer Frist von fünf Tagen mitzuteilen, ob seine Eingabe als sinngemässes Wiederherstellungsgesuch an die Vorinstanz weiterzuleiten sei; andernfalls würde sein Schreiben als Rechtsmittel gegen den Beschluss der Vorinstanz vom 31. Januar 2020 behandelt (act. 15).

1.5. Das Schreiben wurde dem Mieter am 15. Februar 2020 zur Abholung gemeldet. Da der Mieter das Verfahren eingeleitet hatte, musste er mit Zustellungen des Gerichts rechnen. Das Schreiben gilt damit am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellversuch, d.h. am 22. Februar 2020, als zugestellt (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Der Mieter liess sich innert der fünftägigen Frist nicht vernehmen. Die Eingabe ist daher als Rechtsmittel zu behandeln. Die Rechtsmittelfrist lief am 9. März 2020 ab; auch in dieser Frist reichte der Mieter keine ergänzende Eingabe ein. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-11). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Angefochten ist ein Entscheid einer Schlichtungsbehörde, mit dem das Schlichtungsverfahren wegen Säumnis als gegenstandslos abgeschrieben wurde (Art. 206 ZPO). Nach Auffassung der Kammer ist ein solcher Entscheid als "Endentscheid" im Sinne von Art. 308 Abs. 1 lit. a bzw. Art. 319 lit. a ZPO zu qualifizieren. Der Streitwert eines Kündigungsschutzverfahrens berechnet sich bei unbestimmten Mietverhältnissen aufgrund der Mietzinse während der Kündigungsfrist plus der dreijährigen Sperrfrist, welche durch das Obsiegen des Mieters ausgelöst würde (vgl. BGE 137 III 389; DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 44). Bei einem Mietzins von Fr. 1'540.– (act. 5) liegt der Streitwert über Fr. 10'000.–. Gegen den angefochtenen Entscheid ist daher Berufung möglich (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Ungeachtet der Bezeichnung des Rechtsmittels ist die Eingabe des Mieters als Berufung entgegen zu nehmen (vgl. zum Ganzen OGer ZH RU190052 vom 20. November 2019 E. 2.).

2.2. Mit der Berufung können unrichtige Rechtsanwendung oder unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 ZPO). Dies bedeutet, dass konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen sind und in der Begründung darzulegen ist, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Bei Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung muss wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei lei-

det. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. etwa OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E.II./2.1; ZK ZPO-RETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 34 ff.).

2.3. Der Mieter legt in keiner Weise dar, weshalb der Entscheid der Vorinstanz falsch sei und wie er abgeändert werden soll. In dem Sinne mangelt es an einem Antrag und einer Begründung. Auf die Berufung kann bereits aus diesem Grund nicht eingetreten werden. Der Mieter ersucht in seiner Eingabe lediglich um eine erneute Vorladung zur Schlichtungsverhandlung, da er am Termin verhindert gewesen sei (act. 14). Wie dem Mieter mit Schreiben vom 14. Februar 2020 mitgeteilt wurde, kann das Gericht zu einem Termin erneut vorladen, wenn die betroffene Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden am Verpassen des Termins trifft. Ein solches Wiederherstellungsgesuch wäre aber innert zehn Tagen seit Wegfall des Hindernisses bei der Vorinstanz zu stellen gewesen (Art. 148 ZPO; act. 15). Für das Gesuch um erneute Vorladung zur Schlichtungsverhandlung ist das Obergericht daher nicht zuständig. Auf die Berufung ist demzufolge nicht einzutreten.

3.

Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren bei Streitigkeiten aus der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen. Dies gilt auch für das Rechtsmittelverfahren (vgl. OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011 E. 4a).

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Vermieterin unter Beilage eines Doppels von act. 14, sowie an das Bezirksgericht Hinwil, 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. 55'440.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:  
24. März 2020