

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU210070-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichter lic. iur.  
T. Engler sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

## **Beschluss vom 4. August 2021**

in Sachen

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

Mieter (Kläger) und Beschwerdeführer,

gegen

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

Vermieter (Beklagter) und Beschwerdegegner,

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

betreffend

**Kündigungsschutz / Erstreckung / Verschiebungsgesuch**

Beschwerde gegen eine Verfügung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des  
Bezirksgerichtes Bülach vom 22. Juni 2021 (MO210046)

## **Erwägungen:**

### 1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1 Zwischen den Parteien besteht unbestrittenermassen ein Mietvertrag über ein Wohnhaus mit Werkstatt und Lagergebäude an der D.\_\_\_\_-strasse ... in ... E.\_\_\_\_\_.

Zunächst kündigte der Vermieter (Beklagter) und Beschwerdegegner (nachfolgend: Beschwerdegegner) dieses Mietverhältnis mit dem Mieter (Kläger) und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit amtlichem Formular vom 9. Mai 2020 per 30. September 2020. In dem in der Folge eingeleiteten (ersten) Schlichtungsverfahren (MO200218-C) ersuchte der Beschwerdeführer die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) aus gesundheitlichen Gründen um Verschiebung der Schlichtungsverhandlung (vgl. act. 5/4/20-21) und reichte ein ärztliches Zeugnis (act. 5/4/22) ein. Darin hatte med. pract. F. \_\_\_\_\_ dem Beschwerdeführer eine 100%-ige Unfähigkeit an der Verhandlung teilzunehmen attestiert; dies ab 6. Oktober 2020 bis auf weiteres (a.a.O.). Dieses Verschiebungsgesuch wurde bewilligt (vgl. act. 5/4/22).

Sodann sprach der Beschwerdegegner eine zweite Kündigung aus: Dies mit amtlichem Formular vom 2. Juli 2020 per 31. August 2020 gestützt auf Art. 257d OR (act. 5/5/2). Auch in dem eingeleiteten (zweiten) Schlichtungsverfahren (MO200254-C) ersuchte der Beschwerdeführer zweimal aus gesundheitlichen Gründen um Verschiebung der Schlichtungsverhandlung (vgl. act. 5/5/4, 5/5/7, Prot. Vi. S. 2). Beide Schlichtungsverfahren wurden am 8. Februar 2021 gemeinsam verhandelt, wobei sich der Beschwerdeführer auf Aufforderung der Vorinstanz durch einen Rechtsanwalt vertreten liess (act. 5/4/24 und 5/4/26 sowie 5/5/14 und 5/5/16). Anlässlich dieser Verhandlung schlossen der Vertreter des Beschwerdeführers und der Beschwerdegegner in beiden Verfahren einen Vergleich. Nachdem der Beschwerdeführer diesen widerrufen hatte, erteilte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer mit Beschluss vom 22. Februar 2021 die Klage-

bewilligungen (vgl. act. 5/4/34 und Prot. Vi. S. 5 f. und act. 5/5/23 und Prot. Vi. S. 4).

In der Folge erging eine dritte Kündigung des Beschwerdegegners: dies mit amtlichem Formular vom 24. Februar 2021 auf den 31. März 2021 (act. 5/2). Die Kündigung wurde mit Zahlungsrückstand gemäss Art. 257d Abs. 1 OR begründet und darauf verwiesen, dass an der ersten, ordentlichen Kündigung vom 9. Mai 2020 per 30. September 2020 festgehalten werde (vgl. a.a.O.).

1.2 Mit Eingabe vom 9. März 2021 (Eingangsdatum) leitete der Beschwerdeführer bezüglich der dritten Kündigung ein Schlichtungsverfahren bei der Vorinstanz ein (vgl. act. 5/1-2). Sodann lud die Vorinstanz die Parteien auf den 10. Juni 2021 zur Schlichtungsverhandlung vor (vgl. act. 5/8). Mit Eingabe vom 7. Juni 2021 (act. 5/10) ersuchte der Beschwerdeführer die Vorinstanz erneut aus gesundheitlichen Gründen um Verschiebung der Schlichtungsverhandlung.

1.3 Nachdem beide Parteien zur Schlichtungsverhandlung vom 10. Juni 2021 nicht erschienen waren (vgl. Prot. Vi. S. 2), forderte die Vorinstanz den Beschwerdeführer mit Verfügung vom 10. Juni 2021 (act. 5/13) auf, innert Frist Belege für sein Verschiebungsgesuch vom 7. Juni 2021 einzureichen, und drohte bei Säumnis die Abweisung seines Verschiebungsgesuchs an. Innert Frist reichte der Beschwerdeführer der Vorinstanz ein "Arbeitsunfähigkeits-Zeugnis" ein, worin med. pract. F. \_\_\_\_\_ dem Beschwerdeführer "nach Angaben des Patienten" eine "Unfähigkeit an der Verhandlung der Schlichtungsbehörde" bescheinigt; dies 100 % am 10. Juni 2021 mit der Begründung "Krankheit" (vgl. act. 5/16).

1.4 Mit Verfügung vom 22. Juni 2021 (act. 5/17 = act. 4 [Aktenexemplar]) wies die Vorinstanz das Verschiebungsgesuch des Beschwerdeführers ab.

1.5 Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 2. Juni 2021 (Datum des Eingangs bei der Vorinstanz: 5. Juli 2021) unter dem Titel "Einsprache / Fristverlängerung" sinngemäss Beschwerde an die Vorinstanz (vgl. act. 3), welche diese an die Kammer weiterleitete (vgl. act. 2). Weitere Eingaben sind nicht eingegangen.



1.6 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 5/1-21 [act. 5/4 = Beizugsakten MO200218, act. 5/5 = Beizugsakten MO200254]). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

## 2. Prozessuales

2.1 Das Gericht kann einen Erscheinungstermin aus zureichenden Gründen von Amtes wegen verschieben oder wenn es vor dem Termin darum ersucht wird (vgl. Art. 135 ZPO). Die Bestimmung gilt auch im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde (DOLGE/INFANGER, Schlichtungsverfahren nach Schweizerischer Zivilprozessordnung, Zürich 2012, S. 65 f.). Die Vorinstanz wies das Verschiebungsgesuch des Beschwerdeführers vom 7. Juni 2021 in der angefochtenen Verfügung ab. Die Beschwerde gegen diesen Zwischenentscheid über die Abweisung des Verschiebungsgesuchs ist gesetzlich nicht explizit vorgesehen. Sie ist nach Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO daher nur zulässig, wenn durch den Entscheid ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (vgl. Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO). Darauf hat die Vorinstanz zutreffend hingewiesen (vgl. act. 4 S. 3).

Die Einreichung des Schlichtungsgesuchs, die verfahrenseinleitende Handlung, begründet die Rechtshängigkeit (Art. 62 Abs. 1 und Art. 202 Abs. 1 ZPO). Diese ist massgeblich für die Wahrung gesetzlicher Fristen des Privatrechts (Art. 64 Abs. 2 ZPO). Solche gesetzlichen Fristen des Privatrechts sind auch die in Art. 273 OR erwähnten Fristen zur Anfechtung der Kündigung und zum Verlangen (auch nur) einer Erstreckung (vgl. Art. 273 Abs. 1, 2 und 5 OR). Die Einhaltung der Verwirkungsfrist hängt weiter von der Voraussetzung ab, dass der Geschuchsteller das Verfahren nicht verfallen lässt und es fortsetzt, indem er (nach Ausstellung der Klagebewilligung) seine Klage innert der von Art. 209 Abs. 3 und 4 ZPO festgesetzten Fristen beim zuständigen Gericht einreicht (vgl. BGE 140 III 561 ff., E. 2.2.2.4 m.w.H. = Pra 104 [2015] Nr. 65).

Der Beschwerdeführer erschien zur Schlichtungsverhandlung vom 10. Juni 2021 nicht (vgl. oben E. 1.3). Der Termin hatte jedoch bis zu einer (allfälligen) Bewilligung der Verschiebung Bestand (vgl. KUKO ZPO-WEBER, 3. Aufl. 2021,

Art. 135 N 6). Mit der Abweisung seines Verschiebungsgesuchs durch die Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung würde der (klagende) Beschwerdeführer an der Schlichtungsverhandlung als säumig gelten, womit sein Schlichtungsgesuch als zurückgezogen gelten würde und das Verfahren von der Vorinstanz als gegenstandslos abzuschreiben wäre (vgl. Art. 206 Abs. 1 ZPO). Blicke es also bei der Abweisung seines Verschiebungsgesuchs, wäre das Verfahren von der Vorinstanz abzuschreiben und dem Beschwerdeführer *keine* Klagebewilligung auszustellen, welche ihn nach Art. 209 Abs. 3 und 4 ZPO zur Einreichung der Klage beim Gericht bzw. zur Fortsetzung des Verfahrens berechtigen würde. Folglich hätte der Beschwerdeführer keine Möglichkeit mehr, das Verfahren durch Einreichung seiner Klage beim Gericht fortzusetzen, würde damit Verwirkungsfristen von Art. 273 OR nicht einhalten können und damit sein Recht auf Anfechtung und Erstreckung verwirken.

Deshalb ist ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil gegeben. Doch kann – wie sogleich darzulegen sein wird – auf die Beschwerde des Beschwerdeführers dennoch nicht eingetreten werden.

2.2.1 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert Frist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1 m.w.H.; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2). Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist ohne Weiteres auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. statt vieler ZR 110 [2011] Nr. 80 S. 246 f.; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012, E. 5.1).

Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (vgl. Art. 326 ZPO).

2.2.2 Der Beschwerdeführer setzt sich in seiner mit "Einsprache / Fristverlängerung" betitelten Eingabe mit der angefochtenen Verfügung nicht auseinander und legt nicht dar, an welchen Mängeln diese seiner Ansicht nach leidet. Er ersucht einzig um Fristverlängerung bzw. Erstreckung zur Begründung der "Einsprache". Er führt aus, er habe seinen Anwalt nicht erreichen können und habe am 9. Juli 2021 einen Arzttermin; diese Termine seien massgebend für die "Einsprache" (vgl. act. 3).

Die 10-tägige gesetzliche Beschwerdefrist (vgl. Art. 319 lit. b Ziff. 2 i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO) lief ab Zustellung der (begründeten) angefochtenen Verfügung am 26. Juni 2021 (vgl. act. 5/18) und endete daher mit Ablauf des 6. Juli 2021. Soweit der Beschwerdeführer mit seiner "Einsprache" Beschwerde erheben will, ist diese zwar rechtzeitig erfolgt. Da sie jedoch weder Anträge noch eine Begründung enthält, kann darauf nicht eingetreten werden.

2.2.3 Der Beschwerdeführer ersucht zwar um Verlängerung bzw. Erstreckung der gesetzlichen Beschwerdefrist zur Begründung der Beschwerde. Gesetzliche Fristen, so auch Rechtsmittelfristen bzw. die Beschwerdefrist, können jedoch nicht erstreckt werden (vgl. Art. 144 Abs. 1 ZPO, BGE 139 III 78 ff., E. 4.4.3). Das Gesuch des Beschwerdeführers um Erstreckung der Beschwerdefrist ist daher abzuweisen. Auch besteht kein Anspruch auf eine Nachfrist zur Ergänzung der Beschwerde, vielmehr hat die Beschwerdebegründung abschliessend innerhalb der Rechtsmittelfrist zu erfolgen (vgl. BGer 5A\_635/2015 vom 21. Juni 2016, E. 5.2).

2.2.4 Gesetzliche Fristen wie Rechtsmittelfristen können jedoch Gegenstand einer Wiederherstellung bilden (vgl. BSK ZPO-Gozzi, 3. Aufl. 2017, Art. 148 N 5 f.). Davon ausgehend, dass der Beschwerdeführer mit seiner Eingabe ein Gesuch um Fristwiederherstellung der Beschwerdefrist stellen will, ist Folgendes festzuhalten:

Ein begründetes Fristwiederherstellungsgesuch ist innert zehn Tagen seit Wegfall des Säumnisgrundes bei dem Gericht (bzw. bei der Behörde) einzureichen, vor dem die Säumnis stattgefunden hat. Für ein Begehren um Wiederherstellung einer verpassten Rechtsmittelfrist ist dies die Rechtsmittelinstanz bzw. hier die Kammer (Art. 148 Abs. 2 ZPO; BARBARA MERZ, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 148 N 37). Ist bereits ein Endentscheid ergangen, so ist zusätzlich eine sechsmonatige Frist ab Rechtskraft des Endentscheids einzuhalten (Art. 148 Abs. 3 ZPO). Inhaltlich hat die säumige Partei glaubhaft zu machen, dass sie kein oder lediglich ein leichtes Verschulden an der Säumnis trifft (vgl. Art. 148 Abs. 1 ZPO).

Der Beschwerdeführer führt dazu in seiner Beschwerde einzig aus, dass er seinen Anwalt nicht habe erreichen können und er am 9. Juli 2021 einen Arzttermin habe, der für die "Einsprache" massgebend sei. Diese Ausführungen erfüllen die Anforderungen an ein begründetes Fristwiederherstellungsgesuch nach dem Gesagten nicht, weshalb dieses abzuweisen ist.

2.2.5 Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerde des Beschwerdeführers nicht einzutreten und seine Gesuche um Erstreckung und Wiederherstellung der Beschwerdefrist sind abzuweisen. Damit bleibt es bei der angefochtenen Verfügung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach vom 22. Juni 2021 (MO210046) und bei der Abweisung des Verschiebungsgesuchs des Beschwerdeführers.

### 3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1 Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben. Das gilt nach der Praxis auch für das Rechtsmittelverfahren (vgl. etwa OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011, E. 2). Folglich ist für das Beschwerdeverfahren von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen.

3.2 Ebenso findet die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), auch im Rechts-

mittelverfahren Anwendung (vgl. etwa OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011, E. 4a). Folglich sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Erstreckung der Beschwerdefrist wird abgewiesen.
2. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Wiederherstellung der Beschwerdefrist wird abgewiesen.
3. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers wird nicht eingetreten.
4. Es werden keine Kosten erhoben.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage einer Kopie der Beschwerde (act. 3), sowie an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

7. 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i.V. Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lacic

versandt am:  
5. August 2021