

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU230024-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Ge-  
richtsschreiberin MLaw C. Funck

## **Beschluss vom 13. Juli 2023**

in Sachen

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

Kläger und Berufungskläger

gegen

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

Beklagter und Berufungsbeklagter

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

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 22.  
Mai 2023 (MO230365)**

### **Erwägungen:**

1.1. Mit Mietvertrag vom 1. bzw. 4. Februar 1991 mietete der Kläger und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) vom Rechtsvorgänger des Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagter) per 1. April 1991 einen Büroraum im 5. Obergeschoss der Liegenschaft D. \_\_\_\_\_-strasse ..., ... Zürich (vgl. act. 10 Rz 7). Mit amtlich genehmigtem Formular vom 20. Februar 2023 kündigte der Berufungsbeklagte das Mietverhältnis per 31. März 2023 aufgrund von Zahlungsverzug (act. 2). Der Berufungskläger focht die Kündigung in der Folge mit Eingabe vom 18. März 2023 bei der Schlichtungsbehörde Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) an, wobei er auch eine Verlängerung des Mietverhältnisses um mindestens ein Jahr beantragte (act. 1). Die Vorinstanz lud die Parteien zu einer Schlichtungsverhandlung auf den 22. Mai 2023 vor (act. 4). Auf die Mitteilung des Berufungsbeklagten vom 11. April 2023, er habe beim Bezirksgericht Zürich ein Ausweisungsverfahren anhängig gemacht und ersuche daher um Ladungsabnahme und Sistierung des Verfahrens (vgl. act. 7; vgl. auch act. 10), nahm die Vorinstanz die Ladung zur Verhandlung jedoch wieder ab (act. 11) und bewilligte am 13. April 2023 das Sistierungsgesuch (act. 8). Nachdem das Bezirksgericht Zürich mit Urteil vom 28. April 2023 den Berufungskläger verpflichtet hatte, das Mietobjekt zu räumen und dem Berufungsbeklagten ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben, wobei auch Vollstreckungsmassnahmen angeordnet wurden (act. 15), hob die Vorinstanz mit Beschluss vom 22. Mai 2023 die Sistierung des Verfahrens auf und schrieb das Verfahren als gegenstandslos geworden ab (act. 16 = act. 20 = act. 22; nachfolgend zitiert als act. 20).

1.2. Mit Eingabe vom 31. Mai 2023 (Datum Poststempel) erhob der Berufungskläger daraufhin fristgerecht ein von ihm als Beschwerde bezeichnetes Rechtsmittel bei der Kammer (act. 21), das angesichts des Streitwerts, der Fr. 10'000.– übersteigt bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 298.– (act. 10 Rz 7), als Berufung entgegen zu nehmen und zu behandeln ist (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Auch gegen das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 28. April 2023 betreffend Ausweisung erhob der Berufungskläger Beschwerde bei der Kammer (vgl. act. 23); im

entsprechenden Verfahren PF230031 erging am 7. Juli 2023 ein Beschluss, mit dem auf die Beschwerde nicht eingetreten wurde.

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-18). Da sich die Berufung, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als offensichtlich unzulässig erweist, kann auf das Einholen einer Berufungsantwort verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Dem Berufungsbeklagten ist mit dem vorliegenden Entscheid lediglich ein Doppel der Berufung zuzustellen.

2.1. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet einzureichen. Im Rahmen der Begründung ist darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Der Berufungskläger hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen dieser falsch ist. Es genügt nicht, in der Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben oder bloss das vor der Vorinstanz bereits Vorgebrachte zu wiederholen. Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab angelegt. Enthält die Beschwerde keine (genügende) Begründung, ist darauf nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 311 N 30 ff. m.w.H.).

2.2. Diesen Anforderungen genügt die Berufung des Berufungsklägers nicht, auch nicht unter Berücksichtigung des Umstandes, dass er juristischer Laie ist. Er setzt sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen, wonach sein schutzwürdiges Interesse an einem Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung und eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses und damit auch an der Durchführung des Schlichtungsverfahrens mit der rechtskräftigen Verpflichtung zur Räumung des Mietobjektes entfallen sei und das Schlichtungsverfahren abzuschreiben sei (act. 20), nicht ansatzweise auseinander. Vielmehr führt er aus, dass er derzeit in Behandlung sei und es für ihn schwierig sei, ein neues Büro zu finden. Zudem verweist er auf das langjährige Mietverhältnis und darauf, dass er immer rechtzeitig bezahlt habe (act. 21). Diese Ausführungen helfen dem Berufungskläger aber nicht angesichts der Tatsache, dass er verpflichtet worden ist, das Büro zu räu-

men. Der Hinweis des Berufungsklägers auf seine Beschwerde gegen das Urteil vom 28. April 2023 (vgl. act. 21 sowie act. 23), mit welchem er verpflichtet wurde, das Büro zu verlassen (act. 15), führt nicht weiter, zumal er nicht vorbringt, dass das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 28. April 2023 nicht rechtskräftig geworden sei. Das würde auch nicht zutreffen, weil der fraglichen Beschwerde die aufschiebende Wirkung nicht zuerkannt und darauf nicht eingetreten wurde (vgl. OGer ZH PF230031 vom 7. Juli 2023). Damit ist auf die Berufung mangels Begründung nicht einzutreten.

3. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden in Schlichtungsverfahren betreffend Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben. Ebenso werden im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen gesprochen (Art. 113 Abs. 1 ZPO). Dies gilt auch für das Rechtsmittelverfahren (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 den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 21, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.
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 weniger als Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am:  
14. Juli 2023