

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU240039-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

## Urteil vom 30. August 2024

in Sachen

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

Mieterin (Klägerin) und Beschwerdeführerin

gegen

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

Vermieterin (Beklagte) und Beschwerdegegnerin

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

betreffend **Kündigungsschutz / Erstreckung**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach vom 15. Juli 2024 (MO240157)**

### **Erwägungen:**

1.1.1. Mit amtlichem Formular vom 21. Februar 2024 kündigte die Beklagte der Klägerin den Mietvertrag betreffend die 3-Zimmerwohnung an der C.\_\_\_\_\_ -strasse ..., D.\_\_\_\_\_, samt Parkplatz (act. 2/1). Mit Eingabe vom 14. März 2024 (Datum des Poststempels) machte die Klägerin ein Kündigungsschutzverfahren bei der Vorinstanz anhängig (act. 1).

1.1.2. Mit Schreiben vom 18. März 2024 lud die Vorinstanz die Parteien zur Schlichtungsverhandlung am 29. April 2024, 13:30 Uhr, vor mit der ausdrücklichen Aufforderung, zur bezeichneten Zeit persönlich zu erscheinen (act. 3). Gemäss unangefochten gebliebener Sachverhaltsdarstellung der Vorinstanz wurde diese Vorladung der Klägerin am 25. März 2024 zugestellt (act. 18 E. 1).

1.1.3. Die Klägerin erschien nicht zur Schlichtungsverhandlung am 29. April 2024, sondern lediglich deren Ehemann, E.\_\_\_\_\_. Dem von ihm namens der Klägerin sinngemäss gestellten Gesuch um Erlass des persönlichen Erscheinens entsprach die Vorinstanz sinngemäss nicht und es wurde die Säumnis der Klägerin festgestellt (vgl. VI Prot. S. 2).

1.1.4. Nachdem die Klägerin mit nicht unterzeichneter Eingabe vom 3. Mai 2024 (Datum des Poststempels) unter Beilage eines ärztlichen Attests um einen neuen Verhandlungstermin ersucht hatte (act. 6), setzte ihr die Vorinstanz mit Verfügung vom 10. Mai 2024 Frist an, um ihre Eingabe zu unterzeichnen und um ihr Gesuch zu substantiieren (act. 7). Mit Eingabe vom 24. Mai 2024 (Datum Poststempel: 27. Mai 2024) reichte der nicht zur Vertretung berechtigte F.\_\_\_\_\_ unter Beilage einer Vollmacht namens und im Auftrag der Klägerin einerseits ein von ihr eigenhändig unterzeichnetes Gesuch um Erlass ihrer Pflicht zum persönlichen Erscheinen sowie andererseits eine nachträgliche Gesuchsbegründung samt Beilagen ein (act. 8, act. 8A und act. 9/2-8). Die Eingabe vom 24. Mai 2024 wurde von der Klägerin mit Eingabe vom 19. Juni 2024 nachträglich und fristgemäss genehmigt (act. 10 und act. 12).

1.1.5. Mit Beschluss vom 15. Juli 2024 wies die Vorinstanz das Gesuch der Klägerin um Erlass ihrer Pflicht zum persönlichen Erscheinen zur Schlichtungsverhandlung vom 29. April 2024 ab (act. 14 = act. 18 [Aktenexemplar] = act. 20).

1.2. Dagegen erhob die Klägerin mit Eingabe vom 29. Juli 2024 (Datum Poststempel: 30. Juli 2024) rechtzeitig Beschwerde (act. 19, zur Rechtzeitigkeit act. 15).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1 – 16). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Klägerin ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeentscheid relevant sind.

2.1. Beim angefochtenen Beschluss handelt es sich um eine prozessleitende Verfügung im Sinne von Art. 319 lit. b ZPO (vgl. den korrekten Hinweis in act. 18 E. 6. mit Hinweis auf BGer 4A\_131/2013 E. 2.2.2.2.). Dieser kann – mangels gesetzlicher Regelung gemäss Ziffer 1 der Bestimmung – mittels Beschwerde nur angefochten werden, wenn durch ihn ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b Ziffer 2 ZPO; STAEHELIN, in: SUTTER-SOMM/HASENBÖHLER/LEUENBERGER, ZPO Komm., 3. Auflage 2016, Art. 135 N 5).

2.2. Das Vorliegen der Rechtsmittelvoraussetzungen ist von Amtes wegen zu prüfen, doch, wie allgemein bei der Prüfung von Prozessvoraussetzungen, nur auf Basis des dem Gericht vorgelegten Tatsachenmaterials (MÜLLER, DIKE-Komm-ZPO, 2. Auflage 2016, Art. 60 N 1). Entsprechend muss die betroffene Partei den nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil dartun, d.h. sie ist beweispflichtig, sofern die Gefahr nicht von vornherein offenkundig ist (STERCHI, in: Berner Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Band II, Art. 319 N 15 m.w.H.).

2.3. Im Beschwerdeverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll.

Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid voraus. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3. Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid zusammengefasst damit, dass es der Klägerin nicht gelungen sei, Krankheit oder andere wichtige Gründe glaubhaft zu machen, die einen Erlass ihrer Pflicht zum persönlichen Erscheinen an der Schlichtungsverhandlung vom 29. April 2024 im Sinne von Art. 204 Abs. 3 lit. b ZPO rechtfertigen würden. Vielmehr erscheine glaubhaft, dass die Klägerin nicht beabsichtigt habe, zur Schlichtungsverhandlung zu reisen, sondern es vorzog, aus beruflichen Gründen in G.\_\_\_\_\_ [Insel in Spanien] zu weilen. Bereits die Tatsache, dass E.\_\_\_\_\_ eine Reiseunfähigkeit der Klägerin anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 29. April 2024 nicht erwähnt habe, lasse erhebliche Zweifel am Rückreisewillen der Klägerin sowie an der Richtigkeit des von der Klägerin nachgereichten ärztlichen Attests aufkommen. Zumal es sich bei E.\_\_\_\_\_ um den Ehemann der Klägerin handle, sei davon auszugehen, dass er über deren angeblich bereits seit dem Vortag bestehenden gesundheitlichen Zustand hätte orientiert sein müssen. Dass die Klägerin zudem in Kenntnis der Vorladung auf den 29. April 2024 am 8. April 2024 nach G.\_\_\_\_\_ geflogen sei, ohne jemals einen Rückflug gebucht zu haben, lasse als überwiegend wahrscheinlich erscheinen, dass die Klägerin gar nie die Absicht gehabt habe, zur betreffenden Schlichtungsverhandlung zu erscheinen. Diese Sachlage würde denn auch mit der ursprünglichen Begründung der Abwesenheit der Klägerin durch E.\_\_\_\_\_ anlässlich der Schlichtungsverhandlung übereinstimmen. Die Klägerin führe zudem nicht aus, von welchen Umständen das Rückflugdatum hätte abhängen sollen (act. 18 E. 4.).

4.1. Die Klägerin fasst in ihrer Beschwerde über mehrere Seiten die Prozessgeschichte zusammen (act. 19 S. 2 – 4) und moniert, sie fände das vorinstanzli-

che Vorgehen widersprüchlich und empfinde dieses als grosse Schikane sowie als persönliche Demütigung (act. 19 S. 5 unten). Die vorinstanzliche Feststellung, die Aussagen ihres Ehemannes an der Schlichtungsverhandlung vom 29. April 2024 liessen an ihrem Rückreisewillen sowie an der Richtigkeit des ärztlichen Attests zweifeln, bezeichnet sie in ihrer Beschwerde sinngemäss als Nebenschau- platz und geht darauf nicht näher ein. Gleichwohl ist klar, inwiefern sie sich am vorinstanzlichen Entscheid stösst, den sie in seiner Gesamtheit als zu formalis- tisch empfindet, da die Schlichtungsbehörde anstatt die Streitsache inhaltlich an- zugehen einen formellen Grund gesucht habe, um sich der Sache zu entledigen. Auf die Beschwerde ist damit insofern einzutreten. Das Vorliegen eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils ist sodann zum vornherein offenkundig, führt doch die Abweisung des Gesuchs der Klägerin um Erlass des persönlichen Erscheinens zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens (Art. 206 Abs. 1 ZPO). Dies wiederum hat zur Folge, dass die Frist für die Kündigungsanfechtung unter- dessen verwirkt ist (Art. 273 OR). Da damit auch das Vorliegen eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils zu bejahen ist, ist auf die Beschwerde einzutre- ten.

4.2. Ungeachtet eines allfälligen Vertretungsverhältnisses müssen die Par- teien persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen (Art. 204 Abs. 1 ZPO). Wie die Vorinstanz korrekt erwog, muss gestützt auf Art. 204 Abs. 3 lit. b ZPO ausnahmsweise nicht persönlich erscheinen, wer wegen Krankheit, Alter oder aus anderen wichtigen Gründen verhindert ist (wobei sie sich in diesem Fall jedoch vertreten lassen muss, andernfalls sie als säumig gilt; vgl. act. 18 S. 3 Mitte). Dass die Klägerin an der Verhandlung vom 29. April 2024 wegen Krankheit säu- mig war, ist – wie die Vorinstanz zu Recht schlussfolgerte – nicht glaubhaft. Es ist davon auszugehen, dass die Klägerin ihren Ehemann ansonsten spätestens am Verhandlungstag über die (behauptete) Verschlechterung ihres Gesundheitszu- stands informiert hätte, nicht zuletzt deshalb, weil sie gerade wusste, dass sie an diesem Tag persönlich an der Verhandlung teilzunehmen hatte (vgl. auch Hinweis Ziffer 4 in der Vorladung vom 18. März 2024, act. 3 S. 3). Die allgemeine Lebens- erfahrung spricht dafür, dass der Ehemann in diesem Fall der Vorinstanz dies als Abwesenheitsgrund zu Protokoll gegeben hätte.

Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die Klägerin auch aus dem Umstand, dass sie die Mängel gemäss der vorinstanzlichen Verfügung vom 13. Juni 2024 nachträglich geheilt habe, nichts zu ihren Gunsten ableiten kann (vgl. dahingehend act. 19 S. 6 unten f.). Mit ihrer Eingabe vom 19. Juni 2024 wurden lediglich die "juristischen Mängel" betreffend fehlender Vollmacht nachträglich geheilt. Nachdem der Klägerin mit Verfügung vom 10. Mai 2024 bereits eine Frist zur (inhaltlichen resp. materiellen) Ergänzung ihres Gesuchs angesetzt worden war (vgl. act. 7), bestand für die Vorinstanz keine Pflicht, dies nach Eingang der Stellungnahme vom 24. Mai 2024 nochmals zu tun.

5. Die Kostenfreiheit des Schlichtungsverfahrens nach Art. 113 Abs. 2 ZPO (insb. betreffend Miete und Pacht von Wohnräumen vgl. lit. c der Bestimmung) gilt nach der Praxis der Kammer auch im Rechtsmittelverfahren (vgl. OGer ZH RU150009 vom 19. Februar 2015, E. 3; OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011, E. 2; ZR 112 Nr. 12). In Anwendung von Art. 113 Abs. 1 ZPO ist auch keine Parteienschädigung zuzusprechen.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 19, sowie an die Vorinstanz, 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 übersteigt CHF 15'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Latic

versandt am: