

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU240057-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Beschluss vom 13. Dezember 2024

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ AG,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch C. _____ AG,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom
2. Oktober 2024 (MO242439)**

Erwägungen:

1.

1.1. Der Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) mietete von der Beklagten und Gesuchsgegnerin (nachfolgend: Gesuchsgegnerin) eine 1-Zimmerwohnung an der D. _____-strasse 1 in ... Zürich (act. 7/2/7). Mit Schreiben und Formular vom 27. Juni 2024 kündigte die Beklagte und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) das Mietverhältnis per 30. September 2025 (act. 4/3 = act. 7/2/2).

1.2. Mit Eingabe vom 3. August 2024 (Poststempel vom 5. August 2024) reichte der Beschwerdeführer bei der Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich zwei Schlichtungsgesuche ein. Einerseits ersuchte er um Ungültigerklärung der Kündigung sowie Erstreckung des Mietverhältnisses (Schlichtungsverfahren Nr. MO242439, act. 7) und andererseits um Mängelbehebung (Schlichtungsverfahren Nr. MO242440). Mit Eingabe vom 28. September 2024 (Datum Poststempel) gelangte der Beschwerdeführer erneut an die Schlichtungsbehörde und ersuchte um Erstreckung des Mietverhältnisses (Schlichtungsverfahren Nr. MO242718).

Am 2. Oktober 2024 fand die Schlichtungsverhandlung statt, an welcher mit dem Einverständnis der Parteien die Verfahren-Nr. MO242439, Nr. MO242440 und Nr. MO242718 zusammen verhandelt wurden. Nach Erläuterung der Sach- und Rechtslage durch den Vorsitzenden der Schlichtungsbehörde anerkannte die Beschwerdegegnerin die Nichtigkeit der Kündigung vom 27. Juni 2024 (Prot. Schlichtungsbehörde S. 3). Mit Beschluss vom 2. Oktober 2024 schrieb die Schlichtungsbehörde das Verfahren betreffend Kündigungsschutz / Anfechtung (Schlichtungsverfahren Nr. MO242439) zufolge Gegenstandslosigkeit ab (Dispositiv-Ziff. 1), erhob keine Kosten (Dispositiv-Ziff. 2) und sprach keine Entschädigung zu (Dispositiv-Ziff. 3, act. 7/10 = act. 3 = act. 6, Aktenexemplar).

1.3. Mit Eingabe vom 20. November 2024 (Poststempel vom 21. November 2024) wandte sich der Beschwerdeführer an das Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Er erhob Beschwerde gegen den Entscheid der Schlichtungsbehörde

vom 2. Oktober 2024 betreffend Kündigungsschutz / Anfechtung (Verfahrens-Nr. MO242439, Antrag 1, 2) und ersuchte um Erstreckung der Beschwerdefrist (Antrag 4). Weiter stellte er hinsichtlich der Beschwerdefristen in den Verfahren betreffend Mängelbehebung (Verfahrens-Nr. MO242440) und Kündigungsschutz / Erstreckung (Verfahrens-Nr. MO242718) ein Fristwiederherstellungsgesuch (Antrag 3). Zudem ersuchte er um unentgeltliche Rechtspflege (Antrag 5).

Für die Beschwerde gegen den Entscheid betreffend Kündigungsschutz / Anfechtung wurde das vorliegende Verfahren Nr. RU240057 angelegt. Die in Antrag 3 gestellten Fristwiederherstellungsgesuche werden im Verfahren Nr. RU240058 behandelt.

1.4. Mit Verfügung vom 22. November 2024 wurde das Gesuch um Erstreckung der Beschwerdefrist abgewiesen (act. 8). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Eine Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. So reicht als Begründung aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid voraus. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. OGer ZH PD240006 vom 28. März 2024 E. 2.; RU230020 vom 15. Mai 2023 E. 2.2).

2.2. Im angefochtenen Beschluss erwog die Schlichtungsbehörde, die Beschwerdegegnerin habe nach Durchführung der Schlichtungsverhandlung sowie nach Erläuterung der Rechtslage die Nichtigkeit der Kündigung anerkannt (act. 6 E. I.). Der Beschwerdeführer setzt sich in seiner Rechtsmitteleingabe nicht mit dieser Erwägung auseinander. Er führt lediglich aus, für den beabsichtigten Neubau

liege noch keine Baubewilligung vor und die Kündigung sei unverhältnismässig sowie missbräuchlich und stelle für ihn eine persönliche und soziale Härte dar (act. 2 Rz. 4.a f.). Damit erfüllt der Beschwerdeführer die gesetzliche Begründungspflicht nicht, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

3. Festzuhalten bleibt Folgendes: Die Schlichtungsbehörde erwog die Beschwerdegegnerin habe die Nichtigkeit der Kündigung anerkannt, schrieb das Schlichtungsverfahren aber zufolge "Gegenstandslosigkeit" und nicht zufolge Anerkennung ab. In Frage steht, ob die Voraussetzungen für eine Berichtigung nach Art. 334 ZPO gegeben sind. Für die Vornahme einer Berichtigung wäre allerdings die Schlichtungsbehörde und nicht das Obergericht zuständig.

4.

4.1. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie einerseits nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und andererseits ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst u.a. die Befreiung von den Gerichtskosten sowie die gerichtliche Bestellung einer Rechtsbeiständin oder eines Rechtsbeistands, wenn dies zur Wahrung der Rechte notwendig ist (vgl. Art. 118 Abs. 1 lit. b und lit. c ZPO).

4.2. Die Aussichtslosigkeit kann sich auch aus formellen Gründen ergeben (BGer 5D_171/2020 vom 28. Oktober 2020 E. 3.1.). Da die Beschwerdeschrift die Anforderung an die Begründung offensichtlich nicht erfüllt (vgl. E. 2.2.), ist das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das vorliegende Verfahren infolge Aussichtslosigkeit abzuweisen.

5.

5.1. In Anwendung von Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO sind keine Parteienschädigungen zuzusprechen und keine Gerichtskosten zu erheben.

5.2. Für das Verfahren betreffend unentgeltliche Rechtspflege werden keine Gerichtskosten erhoben (Art. 119 Abs. 6 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.
3. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich, je gegen Empfangsschein.
6. 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 wurde nicht ermittelt.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am:
16. Dezember 2024