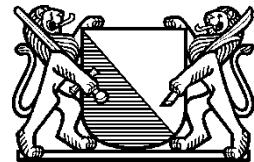


Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250006-O/U

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

Beschluss vom 27. Januar 2025

in Sachen

A._____ GmbH,
Berufungsklägerin

gegen

B._____,
Beklagter und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____,

betreffend **Anfechtung Kündigung / Erstreckung Mietverhältnis**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksge-
richtes Winterthur vom 16. Dezember 2024 (MO240439)**

Erwägungen:

1.1. Mit Mietvertrag vom 21. resp. 30. März 2022 mieteten C._____, D._____ und als Solidarhafterin E._____ vom Rechtsvorgänger des Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagter) per 1. April 2022 das Restaurant im EG und die Gartenwirtschaft an der F._____ -strasse 1 in G._____ (act. 7/6). Mit amtlich genehmigtem Formular vom 19. Oktober 2024 liess der Berufungsbeklagte das Mietverhältnis per 30. November 2024 aufgrund von Zahlungsverzug kündigen (act. 7/2, act. 7/6). C._____ und E._____ fochten die Kündigung in der Folge mit Eingabe vom 30. Oktober 2024 bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) an (act. 7/1). Die Vorinstanz lud die Parteien zu einer Schlichtungsverhandlung auf den 16. Dezember 2024 vor (act. 7/7). C._____ und E._____ erschienen jedoch unentschuldigt nicht zur Verhandlung (Prot. VI S. 3), woraufhin die Vorinstanz mit Beschluss vom 16. Dezember 2024 das Verfahren zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abschrieb (act. 3 = act. 6 = act. 7/8).

1.2. Mit Eingabe vom 14. Januar 2025 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin daraufhin fristgerecht Berufung bei der Kammer (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1-9). 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 eine Kopie der Berufung zuzustellen.

2.1. Damit auf ein Rechtsmittel eingetreten werden kann, müssen die Zulässigkeitsvoraussetzungen erfüllt sein. So muss die Rechtsmittelfrist eingehalten worden sein, die Berufung muss Anträge und eine Begründung enthalten und sich gegen ein zulässiges Anfechtungsobjekt richten; weiter muss die Berufung bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht worden sein und schliesslich muss die das Rechtsmittel erhebende Person dazu legitimiert und durch den angefochtenen Entscheid beschwert sein. Die Prüfung der Rechtsmittelvoraussetzungen ist von Amtes wegen vorzunehmen. Liegt eine Voraussetzung nicht vor, ist auf das

Rechtsmittel nicht einzutreten (zum Ganzen ZK ZPO-Reetz, 3. Aufl. 2016, Vorbemerkungen zu den Art. 308–318, N 50 m.w.H.).

2.2. Zum Ergreifen eines Rechtsmittels legitimiert sind grundsätzlich die Parteien. Dritte sind dann legitimiert, wenn der erstinstanzliche Entscheid ihre Rechte unmittelbar verletzt. Beispiele sind etwa der unentgeltliche Rechtsvertreter oder der Zeuge, die zur Anfechtung der Höhe der ihnen zugesprochenen Entschädigung legitimiert sind, der Arbeitgeber bei einer Schuldneranweisung im Sinne von Art. 177 ZGB, oder ein Dritter, der sich in einem Vaterschaftsprozess einer Blutprobe unterziehen muss (Blickenstorfer, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Vor Art. 308–334 N 93 f.; ZK ZPO-Reetz, 3. Aufl. 2016, Vorbemerkungen zu den Art. 308–318 N 35).

2.3. Vorliegend war das Schlichtungsverfahren wie erwähnt von C._____ und E._____ eingeleitet worden (vgl. act. 7/1). Die Vorinstanz nahm sie entsprechend – richtigerweise – als Kläger 1 und 2 ins Rubrum auf und verschickte die Vorladung vom 11. November 2024 – ebenfalls korrekterweise – an sie, und zwar an die im Schlichtungsgesuch angegebene Zustelladresse an der H._____ -strasse 2 in G._____. C._____ holte die beiden an ihn und an E._____ adressierten Vorladungen innert der Abholfrist bei der Post ab (vgl. act. 7/1 und act. 7/7).

2.4. Die Berufung gegen den angefochtenen Entscheid der Vorinstanz erheben aber weder C._____ noch E._____, sondern ausdrücklich die Berufungsklägerin. Zwar ist in der Berufung als Absender C._____, F._____ -strasse 1, G._____, aufgeführt (act. 2 S. 1). Unterzeichnet ist die Berufung ebenfalls von C._____, allerdings in seiner Funktion als einzelzeichnungsberechtigter Gesellschafter und Vorsitzender der Geschäftsführung der Berufungsklägerin (vgl. act. 5), sind doch am Schluss der Berufung zuerst der Name der Berufungsklägerin, "A._____ GmbH", in einer zweiten Zeile die Funktion "Mitarbeiter", und darunter der Name "C._____" aufgeführt (vgl. act. 2 S. 3). Zudem wird in der Berufung erwähnt, es handle sich um die "Anfechtungsklage der Firma A._____ GmbH" und es wird geltend gemacht, "Wir, die A._____ GmbH", habe von der Vorinstanz keine Vorladung erhalten, die Vorladung sei an die H._____ -strasse 2 geschickt worden und

somit nicht an die Adresse der zuständigen Sachbearbeiter gelangt, weshalb am unentschuldigten Fernbleiben kein Verschulden bestehe (act. 2 S. 1).

2.5. Die Berufungsklägerin war entgegen ihrer Ansicht nicht Partei im vorinstanzlichen Verfahren. Da nicht ersichtlich ist, inwiefern der angefochtene Entscheid ihre Rechte als Dritte unmittelbar verletzt, fehlt es der Berufungsklägerin damit an der Legitimation zur Erhebung einer Rechtsmittels. Auf die Berufung ist damit nicht einzutreten.

2.6. Lediglich am Rande angemerkt sei, dass von einer fehlerhaften Vorladung der Vorinstanz keine Rede sein kann, erfolgte die Vorladung doch an die Parteien und kam diesen – insbesondere C._____ – auch nachweislich zur Kenntnis. Sich darauf zu berufen, die durch ebendiesen C._____ vertretene Berufungsklägerin sei nicht richtig vorgeladen worden, um die Aufhebung des angefochtenen Entscheides zu erreichen, grenzt nach dem Gesagten an Treuwidrigkeit.

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 einer Kopie von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Winterthur, 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 über 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: