

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250042-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 1. Juli 2025

in Sachen

A._____,
Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B._____,
Beklagter und Beschwerdegegner,

vertreten durch C.____ AG,

betreffend **Mängelrechte**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Meilen vom 25. April 2025 (MO250062)

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 24. März 2025 reichte die Klägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Meilen (nachfolgend Vorinstanz) eine Klage mit folgenden Rechtsbehörden ein (act. 9/1 sinngemäss):

Der Beklagte sei zu verpflichten, die nachfolgenden Mängel betreffend die von der Klägerin gemietete 3 ½-Zimmer-Wohnung im 1. OG an der D. _____-strasse 1 in E. _____ [Ortschaft] innert angemessener Frist fachmännisch zu beheben:

- mangelhaft funktionierende Waschmaschine
- mangelhaft funktionierender Entfeuchtungslüfter in der Waschküche
- Risse in den Boden-Keramikplatten in allen Zimmern mit Keramikplatten
- mangelhafter Kühlschrank
- mangelhafter Dampfabzug

1.2. In der Folge wurden die Parteien zur Schlichtungsverhandlung auf den 25. April 2025 vorgeladen (act. 9/6B). Die Vorladung wurde der Beschwerdeführerin am 14. April 2025 zugestellt (act. 9/7/2). Da die Beschwerdeführerin unentschuldigt nicht zur Schlichtungsverhandlung erschien, schrieb die Vorinstanz das Verfahren mit Beschluss vom 25. April 2025 als gegenstandslos ab und auferlegte der Beschwerdeführerin eine Ordnungsbusse von Fr. 250.– (act. 8).

1.3. Darauf reichte die Beschwerdeführerin der Kammer über IncaMail eine an die Vorinstanz adressierte Eingabe vom 2. Mai 2025 ein (act. 2 u. act. 5). Da die Eingabe der Beschwerdeführerin nicht gültig signiert wurde, wurde ihr mit Verfügung vom 9. Mai 2025 Frist angesetzt, um die Eingabe zu verbessern, mithin mit einer anerkannten elektronischen Signatur zu versehen oder aber in Papierform mit Unterschrift erneut einzureichen (act. 6). Am 14. Mai 2025 ging eine unterzeichnete Fassung bei der Kammer ein (act. 10).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 9/1–9). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Die Beschwerdeführerin hält das Vorgehen der Vorinstanz für befremdlich und verlangt die Klärung der Sachlage im Zusammenhang mit den geltend gemachten Mängeln (act. 10 unten). Ihre Eingabe richtet sich somit sinngemäss gegen den Abschreibungsbeschluss der Vorinstanz vom 25. April 2025 (vgl. act. 8). Die Abschreibung wegen Gegenstandslosigkeit nach Art. 206 Abs. 1 ZPO ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO und unterliegt bei einem Streitwert von mindestens Fr. 10'000.– der Berufung (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO), ansonsten der Beschwerde nach Art. 319 lit. a ZPO (BGE 148 III 186 E. 6.3 ff. und E. 6.5; dies entspricht auch der Praxis der Kammer, vgl. statt vieler OGer ZH RU240012 vom 2. September 2024 E. 2a).

2.2. Im Mängelbeseitigungsverfahren (Art. 259a Abs. 1 lit. a und Art. 259b lit. b OR) bestimmt sich der Streitwert nach den für die Mängelbeseitigung mutmasslich entstehenden Kosten. Dabei sind die Kosten für die Ausführung der Arbeiten für die Mängelbeseitigung nach objektiven Kriterien zu schätzen (ZK ZPO-Stein, 4. Aufl. 2025, Art. 91 N 25 m.w.H.). Die Vorinstanz erwog, dass die hier verlangte Mängelbehebung ("Wartung" bzw. "Austausch" von Haushaltsgeräten) erfahrungsgemäss einen Streitwert unter Fr. 10'000.– ergebe (act. 8 E. 1.4). Dem ist zu folgen. Die Eingabe der Beschwerdeführerin wurde deshalb als Beschwerde entgegen genommen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob darauf eingetreten werden kann.

2.3. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 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 resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. 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).

3.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin sei unentschuldigt nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen (act. 8 E. 1.3.). Die Beschwerdeführerin macht geltend, sie habe den Zug in E. _____ verpasst und habe dies niemandem mitteilen können, da die Telefonzentrale des Bezirksgerichts durchgehend bis 15:15 Uhr besetzt gewesen sei. Dann sei sie vor Ort gewesen und ihr sei mitgeteilt worden, dass die Sitzung bereits geschlossen worden sei (act. 10 S. 1).

3.2. Die von der Beschwerdeführerin nachgelieferte Begründung für ihre Säumnis stellt eine neues Vorbringen dar, das gemäss Art. 326 ZPO im Beschwerdeverfahren nicht berücksichtigt werden kann. Auf ihre Beschwerde ist in diesem Punkt nicht einzutreten.

3.3. Inhaltlich kommen die genannten Ausführungen der Beschwerdeführerin einem Wiederherstellungsgesuch gleich. Ein begründetes Wiederherstellungsgesuch ist bei der Instanz einzureichen, vor der die Säumnis stattgefunden hat (Art. 148 Abs. 1 ZPO). Für die Beurteilung des Wiederherstellungsgesuchs ist daher nicht die Kammer, sondern die Vorinstanz zuständig, und zwar auch dann, wenn sie bereits einen Entscheid gefällt hat (vgl. OGer ZH PF230032 vom 25. Mai 2023, E. 4.1; OGer ZH RU120046/U1 vom 15. Oktober 2012, E. 2; KuKo ZPO-Hoffmann-Nowotny/Brunner, 3. Aufl. 2021, Art. 149 N 3). Demnach ist auf das sinngemäss gestellte Wiederherstellungsgesuch mangels Zuständigkeit nicht einzutreten. Ohne über die Prozesschancen eines solchen Wiederherstellungsgesuches zu urteilen, ist die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 2. Mai 2025 (samt Beilagen) daher der Vorinstanz in Anwendung von Art. 143 Abs. 1^{bis} ZPO zur Prüfung weiterzuleiten. Eine Kopie verbleibt in den Akten des vorliegenden Verfahrens.

3.4. Die Beschwerdeführerin bezeichnete ihre an das Bezirksgericht Meilen adressierte Eingabe als "Einsprache gegen missbräuchliche Kündigung der Wohnung während Sperrfrist" (vgl. act. 10 S. 1 ff.). Soweit sich die Beschwerdeführerin damit gegen die Kündigung vom 24. April 2025 wendet, wurde sie bereits in der

Verfügung vom 9. Mai 2025 darauf hingewiesen, dass die Kammer für die Anfechtung einer Kündigung nicht bzw. nicht als erste Instanz zuständig ist und sie sich diesbezüglich an die zuständige Schlichtungsbehörde zu wenden hätte (vgl. act. 6). Auf ihre Eingabe ist auch in diesem Punkt nicht einzutreten. Gestützt auf Art. 143 Abs. 1^{bis} ZPO ist die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 2. Mai 2025 (act. 2 u. 10 [Beschwerdeschrift]) auch aus diesem Grund an die Schlichtungsbehörde des Bezirks Meilen zur Prüfung weiterzuleiten. Auf die zahlreichen Ausführungen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Mängelbehebung ist vor diesem Hintergrund nicht weiter einzugehen.

3.5. Auch wenn die Beschwerdeführerin ihre Säumnis anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 25. April 2025 nicht in Abrede stellt, rechtfertigen sich folgende Hinweise: Die Parteien müssen persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen (Art. 204 Abs. 1 ZPO). Nicht persönlich erscheinen muss und sich vertreten lassen kann, wer sich auf einen gesetzlich vorgesehenen Dispensationsgrund berufen kann, so namentlich, wer ausserkantonalen oder ausländischen Wohnsitz hat oder wegen Krankheit, Alter oder anderen wichtigen Gründen verhindert ist (Art. 204 Abs. 3 lit. a und b ZPO). Erscheint eine Partei unentschuldigt nicht an der Schlichtungsverhandlung, ist sie säumig. Bei Säumnis der klagenden Partei gilt das Schlichtungsgesuch gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO als zurückgezogen und das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschlossen. Darauf wurde die Beschwerdeführerin in der Vorladung hingewiesen (act. 9/6B S. 2 Ziff. 3).

Als säumig gilt, wer nicht zum angegebenen Termin zur Verhandlung erscheint. In der Praxis wird gleichwohl eine kleine Wartezeit beachtet. Dem Protokoll zufolge wurde auch hier die sog. akademische Viertelstunde abgewartet und mit dem Beginn der Verhandlung bis um 15:15 Uhr zugewartet. Um 15:20 Uhr wurde die Verhandlung geschlossen (vgl. Prot. Vi. S. 2). Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführerin unentschuldigt nicht zum Verhandlungstermin um 15:00 Uhr erschien. Damit gilt sie als säumig, weshalb die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren richtigerweise androhungsgemäss nach Art. 206 Abs. 1 ZPO abgeschlossen hat.

4. Nach Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011; OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 2. Mai 2025 (act. 2 u. 10) wird der Schlichtungsbehörde des Bezirks Meilen zur Prüfung als Fristwiederherstellungsgesuch und als Kündigungsschutzbegehren weitergeleitet.
3. Es werden für das Beschwerdeverfahren keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 10, sowie an die Vorinstanz (unter Beilage von act. 2 und 10), je gegen Empfangsschein.

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

6. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innerhalb **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 liegt unter Fr. 10'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:
4. Juli 2025