

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU250054-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

## Beschluss vom 17. September 2025

in Sachen

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

Mieter (Beklagter) und Beschwerdeführer

gegen

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

Vermieter (Kläger) und Beschwerdegegner

betreffend **Forderung aus Mietverhältnis**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in  
Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach vom 21. Mai 2025 (MO250150)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Am 2. April 2025 reichte der Beschwerdegegner beim Friedensrichteramt C.\_\_\_\_\_ ein Schlichtungsgesuch gegen den Beschwerdeführer ein. Er beantragte, der Beschwerdeführer sei zu verpflichten, ihm Fr. 2'643.– zu bezahlen. Weiter sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. ... des Betreibungsamtes Rafzerfeld (Zahlungsbefehl vom 13. Februar 2025) zu beseitigen. Als Streitgegenstand gab er Rückforderung aus mietvertraglichem Verhältnis an (act. 7/2).

1.2. Mit Verfügung vom 4. April 2025 trat das Friedensrichteramt C.\_\_\_\_\_ auf das Schlichtungsgesuch mangels sachlicher Zuständigkeit nicht ein und überwies die Sache zuständigkeitshalber der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Bülach (act. 7/1).

1.3. Die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) lud die Parteien auf den 21. Mai 2025 zur Schlichtungsverhandlung vor (act. 7/4-9). In der Vorladung wies sie darauf hin, dass das Verfahren bei Säumnis beider Parteien als gegenstandslos abgeschrieben werde (act. 7/4 S. 2).

1.4. Beide Parteien erschienen unentschuldigt nicht zur Schlichtungsverhandlung (Prot. Vi. S. 2). Mit Beschluss vom 21. Mai 2025 schrieb die Vorinstanz das Verfahren als erledigt ab. Kosten erhob sie keine. Ebenso sprach sie keine Entschädigungen zu (act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/10).

1.5. Mit Eingabe vom 30. Mai 2025 (Datum Poststempel) gelangte der Beschwerdeführer an die Vorinstanz und erklärte, "Einspruch" gegen den Beschluss vom 21. Mai 2025 erheben zu wollen. Er machte geltend, er habe sich zum Zeitpunkt der Verhandlung in Polen aufgehalten und sei aus familiären Gründen verhindert gewesen. Er akzeptiere die Anschuldigungen des Beschwerdegegners nicht. Diese seien unbegründet und falsch. Er (der Beschwerdeführer) habe sämtliche Rechnungen immer rechtzeitig bezahlt. Er betrachte das Vorgehen des Beschwerdegegners als Betrug (act. 2).

1.6. Mit Schreiben vom 27. Mai 2025 erkundigte sich die Vorinstanz beim Beschwerdeführer, wie sein "Einspruch" zu verstehen sei. Sie erinnerte den Beschwerdeführer daran, dass das Verfahren mit Beschluss vom 21. Mai 2025 abgeschlossen und daher nichts zu seinen Ungunsten entschieden worden sei. Gleichzeitig wies sie ihn auf das Rechtsmittel der Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich und den Rechtsbehelf der Wiederherstellung hin (act. 3).

1.7. Am 11. Juni 2025 bat der Beschwerdeführer die Vorinstanz, seine Eingabe als Beschwerde an das Obergericht weiterzuleiten (act. 4). Daraufhin überwies die Vorinstanz die Sache zuständigkeitshalber an das Obergericht des Kantons Zürich.

1.8. Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten (act. 7/1-17) von Amtes wegen bei. Auf weitere prozessleitende Schritte ist zu verzichten (vgl. Art. 322 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

2.

2.1. Angefochten ist ein Endentscheid einer Schlichtungsbehörde in einer mietrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von unter Fr. 10'000.–. Gegen solche Entscheide ist das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben (vgl. Art. 308 f. und Art. 319 lit. a ZPO). Die Beschwerdefrist beträgt nicht – wie im angefochtenen Entscheid angegeben – 10 Tage, sondern 30 Tage (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Der angefochtene Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 27. Mai 2025 zugestellt (act. 7/11). Die Beschwerde vom gleichen Tag erfolgte somit rechtzeitig.

2.2. Zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist, wer durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist und ein schutzwürdiges persönliches, aktuelles und praktisches Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des Entscheides hat. An einem schutzwürdigen Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des Entscheids mangelt es, wenn das Rechtsmittel dem Beschwerdeführer keinen praktischen Vorteil bringt, sondern lediglich zur Beantwortung generell-abstrakter Rechtsfragen, aus Wissensdurst, Besserwisserei oder aus missbräuchlichen Beweggründen eingereicht wird (OFK ZPO-MORF, 3. Aufl. 2023, Art. 59 N 16; CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, Art. 59 N 7). Fehlt dem Beschwerdeführer die Legiti-

mation oder das Rechtsschutzinteresse, erlässt die Beschwerdeinstanz einen Nichteintretensentscheid (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO).

2.3. Die Vorinstanz schrieb das Verfahren im angefochtenen Entscheid als erledigt ab, nachdem beide Parteien der Schlichtungsverhandlung unentschuldigt ferngeblieben waren. Das entspricht dem gesetzlich vorgeschriebenen Vorgehen (Art. 206 Abs. 3 ZPO). Durch die Abschreibung endete das Verfahren ohne Entscheid (vgl. Art. 212 ZPO) und ohne Ausstellung einer Klagebewilligung (Art. 209 ZPO). Die Vorinstanz erhob sodann auch keine Kosten (act. 6 S. 2 f.). Der angefochtene Entscheid hat für den Beschwerdeführer deshalb keine negativen Konsequenzen. Weder wurde darin etwas zu seinen Ungunsten entschieden noch kam der Beschwerdegegner der Durchsetzung der behaupteten Forderung näher. Der Beschwerdegegner müsste im Gegenteil ein neues Schlichtungsgesuch einreichen, wenn er die behaupteten Ansprüche gegen den Beschwerdeführer weiterhin geltend machen wollte. Das Schlichtungsgesuch vom 2. April 2025 ist hinfällig. Es besteht kein praktisches Interesse an einer Auseinandersetzung mit dessen Begründung. Nach dem Gesagten hat der Beschwerdeführer kein schutzwürdiges praktisches Interesse an der Aufhebung oder Abänderung des angefochtenen Entscheids. Auf seine Beschwerde ist somit nicht einzutreten.

3. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt. Das Gleiche gilt auch für die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO; vgl. OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011 E. 4a). Folglich ist für das Beschwerdeverfahren von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach, 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 beträgt Fr. 2'643.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am: