

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU250068-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur. R.  
Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

## Urteil vom 8. Oktober 2025

in Sachen

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

Kläger und Berufungskläger

gegen

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

2. **C.** \_\_\_\_\_,

Beklagte und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch D. \_\_\_\_\_ AG

betreffend **Anfechtung Angangsmietzins**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom  
10. Juli 2025 (MO251154)**

### Erwägungen:

#### 1. Prozessgeschichte

1.1 Mit Eingabe vom 5. Juni 2025 (Datum des Poststempels) focht der Kläger und Berufungskläger (nachfolgend: Kläger) bei der Schlichtungsbehörde Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) eine Mietzinserhöhung der Beklagten und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Beklagte) an (vgl. act. 6/1-2).

1.2 Am 10. Juni 2025 lud die Vorinstanz die Parteien zur Schlichtungsverhandlung auf den 10. Juli 2025, 15:30 Uhr vor (vgl. act. 6/5 und act. 8). Mit Eingabe vom 2. Juli 2025 (act. 6/6+7) ersuchte die Beklagte um Verschiebung des Termins auf einen Tag in der Woche vom 28. Juli bis 31. Juli 2025. Die Vorinstanz bewilligte dieses Verschiebungsgesuch jedoch nicht (vgl. act. 6/6+7 S. 1 unten). Am 8. Juli 2025 gab der Kläger seinerseits ein Verschiebungsgesuch zur Post (vgl. act. 6/14 und act. 4/3), in welchem er die Vorinstanz um Verschiebung des Schlichtungstermins auf "ein späteres Datum" im Juli 2025 ersuchte. Dieses Gesuch ging bei der Vorinstanz jedoch erst nach dem Schlichtungstermin vom 10. Juli 2025, nämlich am 14. Juli 2025, ein (vgl. a.a.O.).

1.3 Zur Schlichtungsverhandlung erschien der Kläger nicht; seitens der Beklagten hingegen waren E.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ von der D.\_\_\_\_\_ AG anwesend (vgl. Prot. Vi. S. 2).

1.4 Mit Beschluss vom 10. Juli 2025 (act. 6/10 = act. 3 = act. 5 [Aktensexemplar]) schrieb die Vorinstanz das Verfahren als gegenstandslos ab (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 1), erhob keine Kosten und sprach keine Entschädigungen zu (a.a.O. Dispositiv-Ziffern 2 und 3). Dem Kläger auferlegte sie eine Ordnungsbusse von Fr. 200.– infolge unentschuldigtem Nichterscheinens an der Schlichtungsverhandlung (vgl. a.a.O. E. 4-5 und Dispositiv-Ziffer 4). Dieser Beschluss wurde dem Kläger am 22. Juli 2025 zugestellt (vgl. act. 7/11).

1.5 Gegen diesen Beschluss erhob der Kläger mit Eingabe vom 23. Juli 2025 (Datum des Poststempels) entsprechend der Rechtsmittelbelehrung der Schlichtungsbehörde Beschwerde (act. 2) und reichte Beilagen ein (act. 4/1-5).

1.6 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 6/1-14). Auf Weiterungen kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 und Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Prozessuales

2.1 Angefochten ist ein Entscheid der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pacht-sachen, mit welchem das Schlichtungsverfahren nach Art. 206 Abs. 1 ZPO abge-schrieben wurde. Die Frage, ob und mit welchem Rechtsmittel dieser Abschrei-bungsentscheid angefochten werden kann, ist umstritten. Nach Auffassung der Kammer ist ein Entscheid der Schlichtungsbehörde, mit dem ein Schlichtungsver-fahren aufgrund von Säumnis einer oder beider Parteien abgeschrieben wird (Art. 206 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO), als "Endentscheid" i.S.v. Art. 308 Abs. 1 lit. a bzw. Art. 319 lit. a ZPO zu qualifizieren. Dieser kann je nachdem, ob das Streit-werterfordernis gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erfüllt ist oder nicht, mit Berufung oder nur mit Beschwerde angefochten werden (vgl. OGer ZH RU240055 vom 18. November 2024 E. 2.1 mit Verweis auf RU240012 vom 2. September 2024 E. 2a; LU230002 vom 14. Dezember 2023 E. 3.2; RU230035 vom 24. August 2023 E. I./5.2; RU200030 vom 23. Juli 2020 E. 2.1; RU190052 vom 20. November 2019 E. 2.1 ff. = ZR [119] 2020 S. 45 ff. m.w.H.; BGE 148 III 186 E. 6.4; BGer 4A\_137/2013 vom 7. November 2013 = Pra 103 [2014] Nr. 46; OG BE 15.04.2024 = CAN 2024 Nr. 29 S. 122 ff.; OG AG 21. Februar 2023 ZVE.2022.59). Die Vor-in-stanz ging von einem Streitwert von Fr. 37'440.– aus (Prot. Vi. S. 2), was für die-ses Verfahren ohne eingehende Prüfung zu übernehmen ist, zumal es – wie nachfolgend darzulegen sein wird – für den Ausgang des Rechtsmittelverfahrens nicht relevant ist, ob von einer Beschwerde oder einer Berufung ausgegangen wird.

2.2 Sowohl eine Berufung als auch eine Beschwerde ist innert der Rechtsmittel-frist schriftlich, begründet und mit Anträgen versehen bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (vgl. Art. 312 ZPO und Art. 321 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen heraus-lesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Ent-

scheid nach Auffassung der Rechtsmittel führenden Partei unrichtig sein soll. Die Rechtsmittel führende Partei muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf ein Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. statt vieler: OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E. II./2.1).

### 3. Materielles

3.1 Die Vorinstanz hielt zur Begründung im Wesentlichen fest, der Kläger sei zur Schlichtungsverhandlung unentschuldigt nicht erschienen, weshalb das Verfahren nach Art. 206 Abs. 1 ZPO als gegenstandslos abzuschreiben sei (act. 5 E. 3). Damit habe er gegen die grundsätzliche Teilnahmepflicht an der Schlichtungsverhandlung verstossen. Die (Bestrafung mit einer) Ordnungsbusse sei dem Kläger bereits in der Vorladung zur Schlichtungsverhandlung angedroht worden. Auf die Gewährung des rechtlichen Gehörs in Bezug auf die Höhe des Bussgeldes (Fr. 200.–) könne verzichtet werden, da diese deutlich unter den durch die Staatskasse zu tragenden Kosten liege (vgl. a.a.O. E. 4 f.).

3.2 Der Kläger hält dem im Wesentlichen entgegen, er sei deshalb nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen, weil der Vermieter ihn ca. eine Woche vor dem angesetzten Termin telefonisch darüber informiert habe, dass dieser auf Ende Juli verschoben worden sei. Er habe auf diese Information vertraut. Er habe mit Einschreiben vom 8. Juli 2025 "Stellung genommen"; dass dieser Brief erst am 14. Juli 2025 bei der Vorinstanz eingegangen sei, sei ausserhalb seines Einflusses gewesen (vgl. act. 2 S. 1).

3.3.1 Das Gericht kann einen Erscheinungstermin aus zureichenden Gründen verschieben, wenn *vor* dem Termin darum ersucht wird (vgl. Art. 135 ZPO). Die Bestimmung gilt auch im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde (vgl. statt vieler BSK ZPO-BRÄNDLI, 4. Aufl. 2025, Art. 135 N 19).

Der Kläger gab sein Verschiebungsgesuch wie gesehen erst zwei Tage vor dem Termin, mit Einschreiben vom 8. Juli 2025, in Frankreich zur Post

(vgl. act. 6/14 und act. 4/3). Der Sendungsnachverfolgung konnte er *nicht* entnehmen, dass sein Verschiebungsgesuch die Vorinstanz noch vor dem Termin am 10. Juli 2025 erreicht hätte, erreichte das Gesuch die Vorinstanz doch unbestrittenmassen erst am 14. Juli 2025. Bereits deshalb durfte der Kläger nicht davon ausgehen, dass die Vorladung für den 10. Juli 2025 (infolge Guttheissung seines Verschiebungsgesuchs) abgenommen worden sei und die Verhandlung nicht stattfindet. Und solange die Ladung nicht abgenommen wird, hat eine Vorladung Gültigkeit.

Abgesehen davon erschliesst sich von vornherein nicht, weshalb der Kläger am 8. Juli 2025 ein Verschiebungsgesuch hätte stellen sollen, wenn er – wie er sinngemäss geltend macht – von der Verwaltung der Beklagten am 1. Juli 2025 (vgl. act. 2 S. 1 i.V.m. act. 4/1-2) telefonisch über eine Verschiebung des Verhandlungstermins auf Ende Juli informiert worden wäre, und er auf diese Information vertraut hätte. Im Übrigen hatte die Verwaltung der Beklagten die Vorinstanz überhaupt erst mit Eingabe vom 2. Juli 2025 um Verschiebung ersucht, was diese umgehend, mit Stempelverfügung vom 3. Juli 2025 ablehnte (vgl. act. 6/6 S. 1 unten).

3.3.2 Somit bleibt es dabei, dass der Kläger an der Schlichtungsverhandlung säumig war, sein Schlichtungsgesuch als zurückgezogen gilt und die Vorinstanz das Verfahren zu Recht nach Art. 206 Abs. 1 ZPO als gegenstandslos abgeschrieben hat.

3.4.1 In Bezug auf die Ordnungsbusse bringt der Kläger einzig vor, sein Nichterscheinen sei weder vorsätzlich noch fahrlässig erfolgt, sondern habe auf einer Fehlinformation des Vermieters (wonach die Schlichtungsverhandlung verschoben worden sei) beruht. Deshalb sei die Ordnungsbusse aufzuheben (vgl. act. 2 S. 1 f.).

3.4.2 Das Gesetz sieht eine grundsätzliche Pflicht der Parteien vor, persönlich zur Schlichtungsverhandlung zu erscheinen (vgl. Art. 204 Abs. 1 ZPO). Dies aufgrund der Überlegung, dass eine Schlichtungsverhandlung meist dann am aussichtsreichsten ist, wenn die Parteien persönlich erscheinen, da nur so eine wirkli-

che Aussprache stattfinden kann; es soll ein persönliches Gespräch zwischen den Parteien vor der allfälligen Klageeinreichung ermöglicht werden (vgl. BGE 140 III 70 E. 4.3). Von dieser Pflicht des persönlichen Erscheinens können sich die Parteien in bestimmten, abschliessend genannten Fällen ausnahmsweise dispensieren und vertreten lassen (vgl. Art. 204 Abs. 3 ZPO). Eine Partei, die nicht persönlich erscheint und die sich in den Fällen von Art. 204 Abs. 3 ZPO auch nicht vertreten lässt, kann seit dem Inkrafttreten der revidierten Zivilprozessordnung am 1. Januar 2025 – zusätzlich zu den Säumnisfolgen – mit einer Ordnungsbusse bis Fr. 1'000.– bestraft werden (vgl. Art. 206 Abs. 4 ZPO). Wie nach bisherigem Recht ist die Möglichkeit dieser disziplinarischen Bestrafung vor ihrer Anordnung anzudrohen (vgl. Art. 147 Abs. 3 ZPO, Botschaft zur Änderung der Schweizerischen Zivilprozessordnung [Verbesserung der Praxistauglichkeit und der Rechtsdurchsetzung] vom 26. Februar 2020 S. 2697 ff., S. 2757; zum bisherigen Recht: BGE 141 III 265 E. 3-5). Dies geschieht in der Regel – so auch hier (vgl. act. 8/1 und act. 6/5) – mittels Hinweis in der Vorladung (vgl. DOLGE/INFANGER/HOTZ/ SUNARIC, Schlichtungsverfahren, 2. Aufl. 2025, S. 139). Die Höhe der Ordnungsbusse hat dem Verhältnismässigkeitsprinzip und dem Verschulden zu entsprechen (vgl. SPÜHLER, ZPO annotée/Kurzkommentar, Zürich 2023, Art. 206 N 5).

Der Kläger ist an der Schlichtungsverhandlung vor Vorinstanz nicht erschienen und war nicht nach Art. 204 Abs. 3 ZPO von der persönlichen Teilnahme dispensiert worden (vgl. Prot. VI. S. 2). Mit der Vorladung zur Schlichtungsverhandlung war ihm zudem für den Fall der Säumnis eine Ordnungsbusse zu bis Fr. 1'000.– angedroht worden (vgl. act. 8/1 S. 2 und act. 8/2). Die Vorinstanz durfte den Kläger somit mit einer Ordnungsbusse bestrafen. Die Höhe der Ordnungsbusse beanstandet der Kläger – wie auch das Nichtgewähren des rechtlichen Gehörs in diesem Zusammenhang – nicht.

3.4.3 Nach dem Gesagten ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz dem Kläger eine Ordnungsbusse von Fr. 200.– auferlegt hat.

3.5 Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen.

#### 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen werden im Schlichtungsverfahren keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen (Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO). Das gilt gemäss Rechtsprechung der Kammer auch für das Rechtsmittelverfahren (vgl. etwa OGer ZH RU190017 vom 13. März 2019 E. 4; RU150009 vom 19. Februar 2015 E. 3; PD110005 vom 23. Juni 2011 E. 2; PD110010 vom 31. Oktober 2011 E. 4a).

#### Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 2), sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Schlichtungsbehörde Zürich, 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. Es wurde von einem Streitwert von Fr. 37'440.– ausgegangen.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: