

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU180012-O/U

Mitwirkend: Obergerichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Obergerichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Obergerichter Dr. P. Higi sowie Ge-
richtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss und Urteil vom 19. April 2018

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Mieter, Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

Erbengemeinschaft C._____, bestehend aus:

a) **D.**_____,

b) **E.**_____,

c) **F.**_____,

Vermieterinnen, Beklagte und Beschwerdegegnerinnen,

alle vertreten durch **G.**_____,

betreffend

Kündigungsschutz / Erstreckung

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des
Bezirksgerichtes Bülach vom 22. März 2018 (MM180020)

Erwägungen:

1.1 Den Mietern, Klägern und Beschwerdeführern (nachfolgend: Mieter) wurde der Mietvertrag für ihre 3.5-Zimmer-Wohnung an der H.____-strasse ... in I.____ mit amtlich genehmigtem Formular vom 16. Januar 2018 per 28. Februar 2018 gekündigt (vgl. act. 2/1 = act. 17/10). Dagegen stellten die Mieter mit Eingabe vom 20. Februar 2018 bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) ein Begehren um Kündigungsschutz (Ungültigkeit der Kündigung und Erstreckung, vgl. act. 1). Die Vorinstanz lud die Parteien hernach auf den 22. März 2018 zur Schlichtungsverhandlung vor, unter Hinweis auf die Säumnisfolgen von Art. 206 ZPO (vgl. act. 3). Der Mieter 2 ersuchte ohne Unterschrift per Fax um Verschiebung der Verhandlung (vgl. act. 5). Dieses Gesuch wurde mit Verfügung vom 20. März 2018 von der Vorinstanz abgewiesen (vgl. act. 6). Der Mieter 2 erklärte sich am 21. März 2018 gegenüber der Vorsitzenden der Vorinstanz telefonisch bereit, an der Schlichtungsverhandlung vom darauffolgenden Tag, 22. März 2018, persönlich teilzunehmen (vgl. act. 8). Mit Faxeingabe vom 21. März 2018, 23:16 Uhr, teilte der Mieter 2 sodann mit, er werde nicht zur Verhandlung erscheinen, und ersuchte die Vorinstanz um einen Vergleichsvorschlag (vgl. act. 9).

1.2 Sodann schrieb die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren mit Beschluss vom 22. März 2018 aufgrund unentschuldigtem Nichterscheins der Mieter androhungsgemäss als gegenstandslos ab (vgl. act. 11 = act. 14 [Aktenexemplar] = act. 16).

2.1 Dagegen erheben die Mieter mit Eingabe vom 16. April 2018 (Poststempel) innert Frist (vgl. act. 11 i.V.m. act. 12 i.V.m. act. 15) Beschwerde an die Kammer und stellen sinngemäss die folgenden Anträge:

1. Es sei die Frist wiederherzustellen bzw. ein neuer Schlichtungstermin anzuberaumen.
2. Es sei den Mietern für das Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.

2.2 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-12). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Vorbringen der Mieter ist nachfolgend – soweit entscheidrelevant – einzugehen.

3.1 Die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 ZPO). Dies bedeutet, dass sie konkrete Rechtsbegehren bzw. Anträge und eine Begründung dieser Anträge enthalten muss. Zudem ist darzulegen, welche Beschwerdegründe nach Art. 320 ZPO geltend gemacht werden und an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Von juristischen Laien wird zur Erfüllung des Erfordernisses, einen Antrag zu stellen und zu begründen, sehr wenig verlangt. Als Antrag genügt eine allenfalls in der Begründung enthaltene Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Rechtsmittelklägers unrichtig sein soll. Sind auch diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, tritt das Obergericht auf das Rechtsmittel nicht ein (vgl. statt vieler OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011).

Das Beschwerdeverfahren dient grundsätzlich der Rechtskontrolle und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren zu wiederholen oder fortzusetzen. Im Beschwerdeverfahren sind deshalb neue Anträge und insbesondere neue Tatsachenbehauptungen der beschwerdeführenden Partei zu den Vorgängen, welche zum vorinstanzlichen Verfahren bzw. Entscheid geführt haben, gemäss Art. 326 ZPO nicht beachtlich; neue rechtliche Erwägungen hingegen sind zulässig (vgl. ZK ZPO-FREIBURGHAUS/AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 326 N 3). Dies, damit die beschwerdeführende Partei die Möglichkeit hat, sich gegen eine falsche Rechtsanwendung oder die offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz zur Wehr zu setzen. Entscheidend ist jedoch mit Blick auf das Novenverbot im Beschwerdeverfahren (Art. 326 ZPO), dass sich der Beschwerdegrund aus dem vorinstanzlichen Entscheid bzw. den vorinstanzlichen Akten ergeben muss.

3.2 Die Beschwerde richtet sich gegen die vorgenannte Abschreibung des Schlichtungsverfahrens wegen Säumnis der Mieter. Im hiesigen Verfahren sind daher weder die Gültigkeit der Kündigung noch eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses zu prüfen, weshalb auf die entsprechenden Ausführungen der Mieter (vgl. act. 2 S. 3) nicht einzugehen ist. Auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten.

4.1 Die Abschreibung des Schlichtungsverfahrens als gegenstandslos wegen Säumnis des Klägers infolge Nichterscheinens an der Schlichtungsverhandlung (Art. 206 Abs. 1 ZPO) ist ein besonders geregelter Fall der Abschreibung wegen Gegenstandslosigkeit nach Art. 242 ZPO und stellt einen prozessleitenden Entscheid besonderer Art dar (vgl. BGer 4A_131/2013 vom 3. September 2013, E. 2.2.2.2 m.w.H.). Da das Gesetz die Anfechtbarkeit einer entsprechenden Abschreibungsverfügung nach Art. 206 Abs. 1 ZPO nicht vorsieht (Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO), steht die Beschwerde gegen einen solchen Entscheid nur offen, wenn ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO). Ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil kann entstehen, wenn die erneute Einreichung eines Schlichtungsgesuchs verspätet ist, weil infolge des Ablaufs einer Verwirkungsfrist bei Abschreibung des Schlichtungsverfahrens ein materieller Rechtsverlust eingetreten ist (vgl. BGer 4A_131/2013 vom 3. September 2013, E. 2.2.2.2 m.w.H.).

4.2 Dies ist vorliegend der Fall, weil es sich bei der Frist zur Anfechtung der Kündigung und Beantragung einer Erstreckung gemäss Art. 273 Abs. 1 OR um eine Verwirkungsfrist handelt (vgl. BGE 133 III 175 ff., E. 3). Ob und wie viel des angeblich ausstehenden Betrages die Mieter bereits bezahlt haben, spielt hierfür hingegen keine Rolle.

5.1 Die Mieter beantragen, die Frist sei wiederherzustellen bzw. es sei ein neuer Termin für die vor der Vorinstanz versäumte Schlichtungsverhandlung anzubereiten. Zur Begründung verweisen sie auf ein medizinisches Problem (Entzündung nach einer Weisheitszahn-Operation) des Mieters 2 (vgl. act. 15 i.V.m. act. 17/2-6B). Der Mieter 2 habe aus gesundheitlichen Gründen an der Schlich-

tungsverhandlung vom 22. März 2018 nicht teilnehmen und auch niemand anderen damit betrauen können (vgl. act. 15).

5.2 Damit ersuchen die Mieter um Fristwiederherstellung bzw. um erneute Vorladung zum Schlichtungstermin. Gemäss Art. 148 Abs. 1 ZPO kann eine Frist wiederhergestellt werden, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie an der Säumnis kein oder nur ein leichtes Verschulden trifft. Das Gesuch ist innert 10 Tagen seit Wegfall des Säumnisgrundes einzureichen (Art. 148 Abs. 2 ZPO). Ist ein Entscheid eröffnet worden, so kann die Wiederherstellung nur innerhalb von sechs Monaten seit Eintritt der Rechtskraft verlangt werden (Art. 148 Abs. 3 ZPO). Ein begründetes Fristwiederherstellungsgesuch bzw. Gesuch um erneute Vorladung zu einem Termin ist jedoch bei dem Gericht einzureichen, vor dem die Säumnis stattgefunden hat. Ohne über die Prozesschancen eines solchen Wiederherstellungsgesuches zu urteilen, ist für ein Begehren um eine erneute Vorladung zur Schlichtungsverhandlung nicht die Kammer, sondern die Vorinstanz zuständig, und zwar auch dann, wenn – wie vorliegend – bereits ein Entscheid derselben ergangen ist (vgl. OGer ZH RU120046/U1 vom 15. Oktober 2012, E. 2; KuKo ZPO-HOFFMANN-NOWOTNY, 2. Aufl. 2014, Art. 149 N 3; BK ZPO-FREI, Bern 2012, Art. 149 N 6, Dike-Komm Merz, Art. 148 N. 37). Auch in diesem Punkt ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Das Gesuch der Mieter um Fristenwiederherstellung bzw. um erneute Vorladung zu einem Schlichtungstermin ist zuständigkeitshalber der Vorinstanz zu überweisen. Diese wird darüber zu befinden haben.

6.1 Weiter bringen die Mieter gegen die Abschreibung zwar sinngemäss vor, sie hätten in Form eines Anrufes und Faxes um Verschiebung des Schlichtungstermins ersucht und auf einen neuen Termin gehofft. Sie machen jedoch nicht geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht den Termin nicht verschoben. Auch behaupten die Mieter zwar sinngemäss, es sei dem Mieter 2 nicht möglich gewesen, jemand anderen mit der Wahrnehmung des Termins zu betrauen. Es wird jedoch nicht begründet, weshalb es namentlich der Mieterin 1, Ehefrau des Mieters 2 und ebenfalls Partei, nicht möglich gewesen sein soll, den anberaumten Schlichtungstermin persönlich und in Vertretung des Mieters 2, allenfalls mit einer Dolmetsche-

rin oder einer dolmetschenden Begleitperson, wahrzunehmen. Auch datiert das neu eingereichte Arbeitsunfähigkeitszeugnis für den Mieter 2 vom 23. März 2018 (vgl. act. 17/6B), weshalb die Mieter dieses auch nicht vor dem anberaumten Schlichtungstermin der Vorinstanz eingereicht haben können, was sie denn auch nicht geltend machen. Somit begründen die Mieter nicht, weshalb die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren zu Unrecht abgeschrieben haben soll.

6.2 Im Übrigen geht aus den Akten hervor, dass die Mieter ordnungsgemäss auf die Säumnisfolge (Abschreibung des Verfahrens bei unentschuldigtem Nichterscheinen der Mieter) hingewiesen (vgl. Art. 147 Abs. 3 ZPO, act. 3) und der Mieter 2 von der Vorsitzenden der Vorinstanz einen Tag vor dem Schlichtungstermin noch telefonisch über die Abweisung seines Verschiebungsgesuchs mit Verfügung vom 20. März 2018 orientiert worden war, nachdem die Mieter den Empfang der ihr Gesuch abweisenden Verfügung nicht bestätigt hatten (vgl. act. 7). Auch bot die Vorinstanz die Aufbietung eines Dolmetschers an, damit die Mieterin 1, welche gemäss Angaben des Mieters 2 nicht gut Deutsch spreche, mittels Vollmacht alleine zur Verhandlung hätte erscheinen und die Säumnis hätte verhindern können, was der Mieter 2 abgelehnt hatte (vgl. act. 8). Die Mieter mussten somit von der Gültigkeit der Vorladung zur Schlichtungsverhandlung vom 22. März 2018 ausgehen und mit dem Eintritt der Säumnisfolge rechnen, wenn sie beide nicht erscheinen.

Damit hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren richtigerweise androhungsgemäss nach Art. 206 Abs. 1 ZPO abgeschrieben. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7.1 Gemäss Art. 113 Abs. 2 li t. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011, E. 2). Somit sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Das Gesuch der Mieter um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege ist daher gegenstandslos und abzuschreiben.

7.2 Ebenso findet die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), auch im Rechtsmittelverfahren Anwendung (vgl. OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011, E. 4a). Den Vermieterinnen sind überdies im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe erwachsen, weshalb ihr auch deshalb keine Entschädigung auszurichten wäre.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Mieter um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden für das Beschwerdeverfahren keine Kosten erhoben.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Vermieterinnen unter Beilage eines Doppels von act. 15, sowie – unter Rücksendung der vorinstanzlichen Akten und eines Doppels von act. 15 – an die Schlichtungsbehörde in Miet-sachen des Bezirksgerichts Bülach, jeweils 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 übersteigt Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
19. April 2018