

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LU130002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Graf.

Urteil vom 29. April 2013

in Sachen

A._____ AG,

Mieterin und Berufungsklägerin,

gegen

B._____ AG,

Vermieterin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch C._____ AG,

betreffend **Anfechtung der Kündigung / Erstreckung**

Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Pfäffikon vom 30. Januar 2013 (MM120038)

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 22. November 2012 reichte die Mieterin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Pfäffikon eine Klage betreffend Anfechtung Kündigung und Er-streckung ein (act. 1). Mit Beschluss vom 30. Januar 2013 schrieb die Schlich-tungsbehörde des Bezirksgerichts Pfäffikon das Verfahren infolge Gegenstands-losigkeit ab (act. 12).

2. Gegen diesen Beschluss vom 30. Januar 2013 erhob die Berufungs-klägerin bei der Kammer rechtzeitig (vgl. act. 10/2) mit nicht unterzeichneter Ein-gabe vom 21. März 2013 (hier eingegangen am 2. April 2013) Berufung (act. 13). Mit Verfügung vom 8. April 2013 wurde die Rechtsmitteleingabe der Berufungs-klägerin zurückgesandt, ihr Frist angesetzt, um die Eingabe unterzeichnet wieder einzureichen, sowie ihr Fristerstreckungsgesuch abgewiesen (act. 17). Die Beru-fungsschrift wurde in der Folge unter Einreichung einer Vollmacht vom Bevoll-mächtigten unterschrieben erneut bei der Kammer eingereicht (act. 19 und 20). Innert Frist ging eine weitere unterzeichnete Berufungsschrift vom einzelzeich-nungsberechtigten Verwaltungsrat der Berufungsklägerin ein, mit welcher dieser mitteilte, die (an eine Privatperson) erteilte Vollmacht sei wieder entzogen (act. 20 - 22).

3. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-10). Auf das Ein-holen einer Berufungsantwort wurde verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Ver-fahren erweist sich als spruchreif.

II.

1. Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Es ist im Einzelnen darzule-gen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und inwie-fern er abgeändert werden sollte. Die Rechtsmittelkläger müssen sich also mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen (ZK ZPO-

REETZ/THEILER, Zürich 2013, Art. 311 N 36). Bei Eingaben von Laien ist dabei sehr wenig zu verlangen. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung muss wenigstens ansatzweise dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet (OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011).

2. Die Berufungsklägerin setzt sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheids nur rudimentär auseinander. So führt sie in ihrer Kurzbegründung selber aus, aufgrund eines geschäftlichen Auslandsaufenthaltes sei es ihr nicht möglich gewesen, die Berufung zu begründen. Daher stellte die Berufungsklägerin den sinngemässen prozessualen Antrag, es sei ihr die Frist zur Einreichung der Begründung der Berufung um 10 Tage zu erstrecken (act. 21). Hierzu wurde bereits mit Verfügung der Kammer vom 8. April 2013 ausgeführt, dass die Berufung bei der Rechtsmitteinstanz innert 30 Tagen schriftlich und begründet einzureichen sei und es sich bei dieser Frist um eine gesetzliche Frist handle, die als solche unabänderlich und damit nicht erstreckbar sei, weshalb das Fristerstreckungsgesuch abgewiesen wurde (vgl. act. 17 S. 2 mit Hinweis auf ZK ZPO-REETZ/THEILER, Art. 311 N 14).

Die Berufungsklägerin beantragt, die Schlichtungsbehörde sei anzuweisen, die Kündigung als ungültig zu erklären. Dazu bringt die Berufungsklägerin sinngemäss vor, die Schlichtungsbehörde habe auch bei Abwesenheit einer Partei über die Gültigkeit einer Kündigung zu entscheiden. Weiter führt die Berufungsklägerin aus, der Mietvertrag könne frühestens auf den 28. Februar 2017 ordentlich gekündigt werden (act. 21).

3. Die Vorinstanz hielt in ihrem Beschluss vom 30. Januar 2013 fest, die Berufungsklägerin sei an der gleichentags stattgefundenen Schlichtungsverhandlung unentschuldigt nicht erschienen. Bei Säumnis der klagenden Partei gelte das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen und das Verfahren werde als gegenstandslos abgeschrieben. Da für die Berufungsklägerin niemand erschienen sei, sei das Verfahren als gegenstandslos abzuschreiben (act. 12 S. 2).

4. Dem Protokoll über die Schlichtungsverhandlung vom 30. Januar 2013 lässt sich entnehmen, dass für die Vermieterin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte) jemand an der Verhandlung teilnahm. Für die Berufungsklägerin ist hingegen niemand auf den vorgeladenen Zeitpunkt zur Verhandlung erschienen (vgl. Prot.-I S. 2). Die Berufungsklägerin bestreitet diesen Sachverhalt nicht. Sie stellt sich allerdings auf den Standpunkt, die Schlichtungsbehörde hätte trotz ihrer Abwesenheit über die Gültigkeit der Kündigung entscheiden müssen. Dem ist nicht so. Wie auch der Vorladung vom 28. November 2012 zur Schlichtungsverhandlung zu entnehmen ist (vgl. act. 7 S. 1), gilt bei Säumnis der klagenden Partei das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen und das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschrieben (Art. 206 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsklägerin war säumig, weshalb die Vorinstanz das Verfahren zu Recht infolge Gegenstandslosigkeit abgeschrieben hat.

5. Im Ausweisungsverfahrens (ER130003) zwischen den gleichen Parteien führte das Einzelgericht des Bezirksgerichts Pfäffikon mit Verfügung vom 19. Februar 2013 zur Berechnung des Streitwerts aus, der nächstmögliche Termin, auf den das Mietverhältnis frühestens gemäss Vertrag ordentlicherweise gekündigt bzw. beendet werden könnte, sei der 28. Februar 2017 (vgl. act. 15 S. 5). Daraus lässt sich zugunsten der Berufungsklägerin nichts ableiten. Dieses Datum diente einzig dazu, die Höhe des Streitwerts im Ausweisungsverfahrens zu berechnen. Es sagt nichts über das Weiterbestehen des Mietverhältnisses bzw. über die Gültigkeit der Kündigung aus.

6. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich die Berufung der Berufungsklägerin als unbegründet erweist und daher abzuweisen ist.

III.

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 gesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH, PD110010 vom 31. Oktober 2011; OGer ZH, PD110005 vom 23. Juni 2011, PD120003 vom 18. Mai 2012). Der Berufungsbe-

klagten sind im Berufungsverfahren überdies keine Umtriebe erwachsen, weshalb ihr auch deshalb keine Entschädigung auszurichten wäre.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und der Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Pfäffikon vom 30. Januar 2013 wird bestätigt.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 21, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Pfäffikon, 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:

lic. iur. K. Graf

versandt am: