

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LU250007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Urteil vom 30. Juni 2026

in Sachen

1. **A.**____,

2. **B.**____,

Mieter (Kläger) und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law and Economics X.____

gegen

1. **C.**____,

2. **D.**____,

Vermieter (Beklagte) und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y.____

betreffend **Kündigungsschutz / Erstreckung**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen
des Bezirksgerichtes Bülach vom 14. Juli 2025 (MO250258)**

Erwägungen:

1.1.1. Die Kläger und Berufungskläger (fortan: Kläger) mieteten von den Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan: Beklagte) eine 4.5-Zimmer-Wohnung am E. _____-weg ..., in F. _____. Zwischen ihnen waren im Jahr 2024 vor Vorinstanz ein Kündigungsschutz-/Erstreckungsverfahren (Geschäfts-Nr. MO240379-C) und ein Mietzinsanfechtungsverfahren (Geschäfts-Nr. MO240451-C) anhängig, die beide am 24. Oktober 2024 mit Vergleich abgeschlossen wurden (act. 8/1/27-28). Mit Eingabe vom 15. Januar 2025 gelangten die Beklagten an die Vorinstanz und stellten im Zusammenhang mit der Vereinbarung vom 24. Oktober 2024 ein Revisionsgesuch zufolge Willensmängeln (Geschäfts-Nr. MO250014-C, act. 8/1/1). Das Revisionsgesuch wurde mit Beschluss vom 24. April 2025 teilweise gutgeheissen (act. 8/1/32), woraufhin die Vorinstanz das Kündigungsschutz-/Erstreckungsverfahren (ursprüngliche Geschäfts-Nr. MO240379-C) unter der Geschäfts-Nr. MO250258-C fortführte (vgl. act. 8/2).

1.1.2. Nachdem die Kläger bereits Ende November 2024 aus der streitgegenständlichen Wohnung ausgezogen waren, setzte die Vorinstanz den Parteien mit Verfügung vom 18. Juni 2025 Frist zur Frage der Gegenstandslosigkeit der Verfahrens (act. 8/2). Während die Beklagten sich für die Abschreibung des Verfahrens aussprachen, beantragten die Kläger in ihrer Eingabe vom 9. Juli 2025 neu die Feststellung der Missbräuchlichkeit der Kündigung vom 20. Juni 2024 (act. 8/6 und act. 8/7). Die Vorinstanz schrieb im Nachgang dazu das Verfahren mit Beschluss vom 14. Juli 2025 als erledigt ab (act. 8/9 = act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar]).

1.2. Dagegen erhoben die Kläger mit Eingabe vom 25. August 2025 (Datum der elektronischen Abgabe) fristgerecht Berufung (act. 2, zur Rechtzeitigkeit s. act. 8/10). Mit Verfügung vom 25. Februar 2026 wurde den Beklagten Frist angesetzt, um die Berufung zu beantworten (act. 10). Die Berufungsantwort datiert vom 30. März 2026 (act. 14) und ist den Klägern mit vorliegendem Entscheid zuzustellen.

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 8/1-11). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Parteien ist nur insoweit einzugehen, als sie für den vorliegenden Berufungsentscheid relevant sind.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3. Die Vorinstanz stützte ihren Entscheid auf Art. 242 ZPO und erwog zusammengefasst, es sei ein Abschreibungsentscheid zu erlassen, wenn das Verfahren aus anderen Gründen (als Vergleich, Klageanerkennung und Klagerückzug) ohne Sachentscheid ende. Würden Mieter im Verlauf eines (Schlichtungs-)Verfahrens betreffend Kündigungsschutz und Erstreckung – wie vorliegend per Ende November 2024 – aus der Mietwohnung ausziehen und diese der Vermieterschaft übergeben, so sei – unter Verweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung – in der Regel von einem Wegfall des Rechtsschutzinteresses auszugehen und das Verfahren sei in Anwendung dieser Bestimmung als gegenstandslos geworden abzuschreiben. Es läge zudem auch kein (hinreichendes) Feststellungsinteresse im Sinne von Art. 88 ZPO vor, das die Fortführung des Verfahrens rechtfertigen würde; da die Frage der Missbräuchlichkeit der Kündigung vom 20. Juni 2024 noch nicht rechtskräftig entschieden worden sei, könne hierüber im Rahmen einer Leistungsklage, die der Feststellungsklage vorgehe, entschieden werden. Dies habe vorliegend umso mehr zu gelten, als der im Rahmen des Anfechtungsverfahrens abgeschlossene Vergleich nachträglich revisionsweise aufgehoben worden sei (act. 7 E. 4 ff.).

4.1. In ihrer Berufung sprechen die Kläger der Vorinstanz einleitend die Kompetenz ab, das Rechtsschutz- und Feststellungsinteresse zu prüfen. Die Schlicht-

tungsbehörde könne nur bei gewissen, klar nicht gegebenen Prozessvoraussetzungen allenfalls einen Nichteintretensentscheid fällen. Könnten die Zweifel hingegen nicht restlos geklärt werden und halte der Gesuchsteller am Schlichtungsgesuch fest, dürfe die Schlichtungsbehörde keinen Nichteintretensentscheid erlassen, sondern habe das Schlichtungsverfahren durchzuführen und gegebenenfalls die Klagebewilligung auszustellen (act. 2 Rz. 31 ff.). Ferner stellen sich die Kläger – zusammengefasst – auf den Standpunkt, die Sachlage sei im vorliegenden Fall anders als im bundesgerichtlichen Entscheid, auf den sich die Vorinstanz stütze. Indem der Vergleich vom 24. Oktober 2024 mittels Revision aufgehoben worden sei, sei das Schlichtungsverfahren wiederaufzunehmen: Zur Durchsetzung einer späteren Schadenersatzklage müsse die Kündigung im Anfechtungsverfahren angefochten werden, somit lebe das ursprüngliche Rechtsschutzinteresse an der materiellen Würdigung der Kündigung wieder auf (act. 2 Rz. 38 ff.). Schliesslich missachte die Vorinstanz den Grundsatz der Prozessökonomie und des Beschleunigungsgebots, zumal die Möglichkeit bestehe die Forderungsklage für die Umzugskosten in Höhe von Fr. 11'000.– nach Aufhebung des Vergleichs bei der Vorinstanz geltend zu machen und im Zuge desselben Verfahrens zu erledigen (act. 2 Rz. 53).

4.2. Im Zusammenhang mit der Entscheidkompetenz stellen sich die Beklagten auf den Standpunkt, die Vorinstanz könne offensichtlich gegenstandslos gewordene Verfahren in Anwendung von Art. 242 ZPO abschreiben. Die Behauptung, die Vorinstanz hätte zwingend eine Klagebewilligung ausstellen müssen, erweise sich als unbegründet. Eine solche Pflicht bestehe nur, solange ein schutzwürdiger Streitgegenstand vorliege. Dieser richte sich jedoch nach dem Rechtsbegehren im Schlichtungsgesuch; daran fehle es vorliegend (act. 14 Rz. 44 ff.). Ebenso wenig vermöge die abstrakte Möglichkeit einer angeblich beliebigen Anpassung von Rechtsbegehren ein fortbestehendes Rechtsschutzinteresse zu schaffen. Ein gegenstandslos gewordenes Verfahren durch nachträgliche Anpassung der Begehren künstlich am Leben zu erhalten, sei prozessual unzulässig (act. 14 Rz. 65).

5. Auf eine Klage oder ein Gesuch wird eingetreten, sofern die Prozessvoraussetzungen gegeben sind, wobei deren Prüfung durch die Gerichte von Amtes wegen vorzunehmen ist (Art. 59 ZPO i.V.m. Art. 60 ZPO). Die Prüfung der Prozessvoraussetzungen obliegt in analoger Anwendung der vorgenannten Bestimmungen auch der Schlichtungsbehörde. In Bezug auf die Entscheidkompetenz der Schlichtungsbehörde hat das Bundesgericht klargestellt, dass auch die paritätische Schlichtungsbehörde einen Nichteintretensentscheid ausfallen könne, wenn sie, ohne den Eigenheiten des Schlichtungsverfahrens widersprechende aufwändige Abklärungen zu tätigen, in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht verlässlich ihre sachliche Unzuständigkeit feststellen könne. Die sachliche Unzuständigkeit müsse aber offensichtlich sein und geradezu Nichtigkeit bewirken (BGE 146 III 47 E. 4.). Auch bei der Frage der örtlichen Zuständigkeit sprach das Bundesgericht Schlichtungsbehörden die Kompetenz zu, einen Nichteintretensentscheid zu erlassen, sofern kumulativ die örtliche Unzuständigkeit offensichtlich und eine Einlassung gemäss Art. 18 ZPO ausgeschlossen ist, weil ein zwingender oder teilzwingender Gerichtsstand anwendbar ist (BGE 146 III 265 E. 4.). Die Kammer entschied in einem Urteil vom 2. März 2020, dass dies auch dann gelten müsse, wenn es an einer anderen Prozessvoraussetzung offensichtlich mangle bzw. ein offensichtliches Prozesshindernis bestehe. Konkret wurde dem Mieter in jenem Fall das Rechtsschutzinteresse an seinem Kündigungsschutzbegehren abgesprochen, nachdem bereits im Ausweisungsverfahren über diese Frage entschieden und der Mieter daraufhin aus der Wohnung ausgewiesen worden war. Damit habe – so der Entscheid weiter – zugleich auch das (offensichtliche) Prozesshindernis der bereits abgeurteilten Sache vorgelegen (OGer ZH RU200004 vom 2. März 2020 E. 4.4. m.w.H.). Die Schlichtungsbehörde soll einem gerichtlichen Entscheid allerdings auch nach der dargelegten Rechtsprechung nicht vorgeifen und muss im Zweifelsfall eine Klagebewilligung ausstellen, deren Gültigkeit dann im erstinstanzlichen Verfahren im Rahmen der Prozessvoraussetzungen geprüft werden kann (EGLI/MROSE, DIKE-Komm-ZPO, 3. Auflage 2025, Art. 202 N 13b).

6. Die Kläger passten ihr ursprüngliches Schlichtungsbegehren (Kündigungsschutz-/Erstreckungsverfahren) mit ihrer Eingabe vom 9. Juli 2025 an und

beantragten neu die Feststellung der Missbräuchlichkeit der Kündigung vom 20. Juni 2024 (act. 8/7). Da es sich dabei um die zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren handelt, ist nachstehend auf Grundlage dieser Anträge zu entscheiden (s. zur Klageänderung E. 6.2.2.).

6.1. Wie dargelegt hat die Schlichtungsbehörde im Rahmen eines (reinen) Schlichtungsverfahrens die Kompetenz, Prozessvoraussetzungen zu prüfen und einen Nichteintretensentscheid zu fällen, falls eine Prozessvoraussetzung *offensichtlich* nicht vorliegt. Im Rahmen einer offensichtlichen Unzuständigkeit sieht das Bundesgericht ein Eintreten auf das Schlichtungsgesuch gar in der Nähe einer nichtigen Amtshandlung (BGE 146 III 265 E. 4.2.3.). Mit anderen Worten darf die Schlichtungsbehörde einen Nichteintretensentscheid nur fällen, wenn ansonsten ein schwerer und leicht erkennbarer Verfahrensmangel anzunehmen wäre. Dies wiederum führt dazu, dass die Schlichtungsbehörde auf ein Schlichtungsgesuch auch dann einzutreten resp. das Verfahren fortzuführen hat, wenn das Vorliegen einer Prozessvoraussetzung zwar fraglich, aber noch nicht geradezu ausgeschlossen erscheint.

6.2.1. Im Zusammenhang mit ihrem abgeänderten Rechtsbegehren sprach die Vorinstanz den Klägern das Feststellungsinteresse einzig aus dem Grund ab, weil die Feststellungsklage gegenüber einer Leistungsklage subsidiär sei. Die Vorinstanz verweist die Kläger auf die Leistungsklage, in deren Rahmen über die Missbräuchlichkeit der Kündigung vorfrageweise entschieden werden könnte. Zwar trifft es zu, dass die Feststellungsklage gemäss Lehre und Rechtsprechung gegenüber der Leistungs- sowie der Gestaltungsklage subsidiär ist, doch ist dieser Grundsatz nicht absolut, kann sich doch jedenfalls unter aussergewöhnlichen Umständen auch bei Möglichkeit der Leistungs- oder Gestaltungsklage ein selbständiges Interesse an einer gerichtlichen Feststellung ergeben (vgl. dazu ausführlich BGer 4A_279/2020 vom 23. Februar 2021 E. 2.1. m.w.H.). Bei dieser Rechtslage ist das (angebliche) Fehlen des Feststellungsinteresses nicht vergleichbar mit den vorstehend dargelegten Fällen, in denen – in rechtlicher Hinsicht – fehlende Einlassungsmöglichkeiten bei sachlicher Unzuständigkeit oder zwingender örtlichen Zuständigkeit klar und absolut sind. Mit anderen Worten ist die Frage, ob die Un-

sicherheit der Kläger ohne weitere Abklärungen in sachlicher und rechtlicher Hinsicht mit einer der Feststellungsklage vorgehenden Leistungs- oder Gestaltungs-klage zu beseitigen wäre, nicht derart leicht zu beantworten, als dass ohne Weiteres im Rahmen eines reinen Schlichtungsverfahrens vom offensichtlichen Fehlen der Prozessvoraussetzung des Rechtsschutzinteressens ausgegangen werden könnte. Vorliegend wurde zudem über die Frage, ob die Kündigung vom 20. Juni 2024 missbräuchlich gewesen sei, unbestrittenermassen noch nicht rechtskräftig entschieden, weshalb diesbezüglich auch keine *res iudicata* –anders als in der dargelegten Geschäfts-Nr. RU200004 (oben, E. 5.) – besteht (was ein Prozesshindernis begründen würde). Ferner würde eine Klagebewilligung für eine Feststellungsklage, wo richtigerweise eine Leistungs- oder Gestaltungs-klage zu erheben wäre, auch keinen schweren Verfahrensmangel darstellen, welcher die Ausstellung der Klagebewilligung in die Nähe einer nichtigen Amtshandlung rücken würde.

6.2.2. Hinzu kommt folgender Umstand: Ohne die Frage ausdrücklich zu beantworten, ging die Vorinstanz von der Zulässigkeit der Klageänderung der Kläger aus. Die Beklagten stellen dies – zumindest implizit – in Frage (act. 14 Rz. 65). Ob und unter welchen Voraussetzungen eine Klageänderung vor Ausstellung der Klagebewilligung möglich ist, wird in der Lehre nicht einheitlich beantwortet. Allerdings gilt auch hier das einleitend Dargelegte: Im Zweifelsfall hat die Schlichtungsbehörde das Verfahren durchzuführen und die Klagebewilligung – mit den abgeänderten Rechtsbegehren – auszustellen (vgl. ausführlich dazu EGLI/MROSE, a.a.O., Art. 202 N 8 m.w.H.). In der vorliegenden Konstellation kann die Frage damit offen bleiben, ob die Vorinstanz nach dem Auszug der Kläger zu Recht auch dem ursprünglichen Kündigungsschutz-/Erstreckungsbegehren das Rechtsschutzinteresse abgesprochen hat und gestützt darauf das Verfahren als erledigt abschreiben durfte.

6.3. Daraus ergibt sich, dass die Vorinstanz ihre Kompetenz überschritten und das Schlichtungsverfahren zu Unrecht als gegenstandslos geworden abgeschreiben hat. Folglich ist der vorinstanzliche Beschluss vom 14. Juli 2025 aufzuheben.

Mangels Kompetenz der Kammer, eine Klagebewilligung auszustellen, ist das Verfahren an die Vorinstanz zurückzuweisen, damit diese das Verfahren wieder aufnimmt und zum Abschluss bringen kann. Dabei hat die Vorinstanz im Rahmen der Verfahrensleitung zu entscheiden, ob die Parteien (nochmals) zu einer Schlichtungsverhandlung vorzuladen sind.

7. Gemäss 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 RU240013 vom 6. Mai 2024 E. 4 m.w.H.).

Es wird erkannt:

1. Der Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach vom 14. Juli 2025 wird aufgehoben und die Sache zur Durchführung des Verfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungskläger unter Beilage der Doppel von act. 14 und act. 15/1-3, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 CHF 11'842.55.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: