

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LU250008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

## Urteil vom 26. November 2025

in Sachen

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

Mieter, Kläger und Berufungskläger

gegen

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

Vermieterin, Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. \_\_\_\_\_,

betreffend **Kündigungsschutz / Erstreckung**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach vom 17. September 2025 (MO250271)**

**Erwägungen:**

1.1. A.\_\_\_\_\_ (Mieter, Kläger und Berufungskläger; fortan Berufungskläger) mietete von B.\_\_\_\_\_ (Vermieterin, Beklagte und Berufungsbeklagte; fortan Berufungsbeklagte) eine 1-Zimmerwohnung im 1. Stock an der C.\_\_\_\_\_ -strasse 1 in D.\_\_\_\_\_ [Ortschaft]. Mit Schreiben und beigelegtem amtlichem Formular vom 27. Mai 2025 kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis per 30. Juni 2025. Der Berufungskläger, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1.\_\_\_\_\_, focht in der Folge die Kündigung mit Eingabe vom 24. Juni 2025 (Datum Poststempel) bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Bülach (fortan Vorinstanz) an (act. 7/1 und act. 7/3/2-3). Mit Schreiben vom 23. Juli 2025 teilte Rechtsanwalt Dr. iur. Y1.\_\_\_\_\_ der Vorinstanz mit, dass er den Berufungskläger nicht mehr vertrete (act. 7/4).

1.2. Die Vorinstanz lud die Parteien auf den 8. September 2025, 13:30 Uhr, zur Schlichtungsverhandlung vor (act. 7/7). Die Sendung mit der Vorladung holte der Berufungskläger nicht ab, diese galt (gemäss vorinstanzlichem Vermerk) jedoch nach Ablauf der siebentägigen postalischen Abholfrist als zugestellt (act. 7/8). In der Folge ersuchte der Berufungskläger mit Eingabe vom 3. September 2025 aus medizinischen Gründen um Verschiebung der Verhandlung (act. 7/12). Die Vorinstanz wies das Gesuch mit Verfügung vom 4. September 2025 mangels Belegen und nachvollziehbarer Begründung ab (act. 7/13).

1.3. 51 Minuten vor der Schlichtungsverhandlung gelangte Rechtsanwalt MLaw Y2.\_\_\_\_\_ per elektronischer Eingabe an die Vorinstanz. Er erklärte, den Berufungskläger zu vertreten, und ersuchte um Verschiebung der Schlichtungsverhandlung, da der Berufungskläger krankheitsbedingt an der Schlichtungsverhandlung nicht teilnehmen könne und die Mandatierung äusserst kurzfristig erfolgt sei. Eine schriftliche Vollmacht wurde nicht eingereicht, sondern deren Nachreichung lediglich in Aussicht gestellt (act. 7/15). Die Verhandlung wurde in Abwesenheit des Berufungsklägers durchgeführt (Prot. Vi S. 3).

1.4. Mit Eingabe vom 12. September 2025 erklärte Rechtsanwalt MLaw Y2.\_\_\_\_\_, dass er den Berufungskläger nicht mehr vertrete (act. 7/18). Mit Be-

schluss vom 17. September 2025 erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, dass der Berufungskläger unentschuldigt nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen sei, und sie schrieb das Verfahren als gegenstandslos geworden ab (act. 7/20 = act. 6 [Aktenexemplar]).

2.1. Mit Eingabe vom 26. September 2025 (überbracht) erhob der Berufungskläger fristgerecht Berufung gegen den vorinstanzlichen Beschluss vom 17. September 2025 (act. 2; zur Rechtzeitigkeit act. 7/21/1). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-25). Mit gewöhnlichem E-Mail und so- dann auch mit postalischer Eingabe reichte der Berufungskläger am 26. September 2025 das am 3. September 2025 im vorinstanzlichen Verfahren gestellte Ge- such um Verhandlungsverschiebung bei der Kammer ein (act. 5/1-4).

Das vorliegende Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Ausführungen des Berufungsklägers ist nur insofern einzugehen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind.

2.2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die un- richtige 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). Bei Rechtsmittelein- gaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begrün- dung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an wel- chen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid voraus. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzu- treten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätz- lich 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).

3.1. Die Vorinstanz schrieb ihr Verfahren als gegenstandslos geworden ab, da der Berufungskläger unentschuldigt nicht an die Schlichtungsverhandlung vom 8. September 2025 erschienen sei. Sie erachtete die Absenz als unentschuldigt, da sie davon ausging, dass zwischen Rechtsanwalt MLaw Y2.\_\_\_\_\_ und dem Berufungskläger allem Anschein nach nie tatsächlich ein Mandatsverhältnis vorgelegen habe. Folglich gelte das Verschiebungsgesuch von Rechtsanwalt MLaw Y2.\_\_\_\_\_ als nicht erfolgt. Eventualiter wäre das Gesuch abzuweisen gewesen, da die nur pauschal behauptete Krankheit nicht belegt sei und die kurzfristige Mandatierung einer Rechtsvertretung – offenbar am gleichen Tag der Verhandlung selbst – vom Berufungskläger zu verantworten wäre und keine Verschiebung der Verhandlung rechtfertige (act. 6 E. 3).

3.2. Der Berufungskläger bringt in seiner Berufung – soweit verständlich und sinngemäss – vor, die Vorinstanz hätte das Verfahren nicht abschreiben dürfen, da er der Schlichtungsverhandlung vom 8. September 2025 nicht unentschuldigt ferngeblieben sei. Er persönlich habe mit Einschreibebrief vom 3. September 2025 (also fünf Tage im Voraus) und Rechtsanwalt Y2'.\_\_\_\_\_ (recte wohl: Rechtsanwalt Y2.\_\_\_\_\_) am 8. September 2025 eine "offizielle Absenz-Meldung" bei der Vorinstanz eingereicht. Der Berufungskläger macht geltend, ihm sei weder telefonisch noch schriftlich mitgeteilt worden, dass die Schlichtungsverhandlung nicht abgesagt wurde. Der Berufungskläger stellt sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz hätte ihm am Montagmorgen, 8. September 2025, telefonisch mitteilen müssen, dass die Verhandlung trotz der Krankmeldung stattfinden werde (act. 2 S. 1 ff.).

4.1. Zunächst ist festzuhalten, dass entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen aus dem Umstand, dass Rechtsanwalt Y2.\_\_\_\_\_ am 8. September 2025 das Mandatsverhältnis anzeigte und am 12. September 2025 erklärte, den Berufungskläger nicht *mehr* zu vertreten, nicht geschlossen werden kann, er habe den Berufungskläger *nie* vertreten. Entsprechend ist die vorinstanzliche Schlussfolgerung, das Verschiebungsgesuch vom 8. September 2025 gelte als nicht erfolgt, nicht zu schützen.

4.2. Hingegen ist die Eventualbegründung der Vorinstanz nicht zu beanstanden: Es war nicht an der Vorinstanz zu beweisen, dass der Berufungskläger nicht krankheitsbedingt abwesend gewesen war. Vielmehr ist der Berufungskläger beweisbelastet, weshalb es an ihm gelegen wäre, seinen Krankheitszustand zu belegen. Dies hat er weder im vorinstanzlichen Verfahren noch im Berufungsverfahren getan; es blieb bei einer bloss pauschal gehaltenen Behauptung. Auch die vorinstanzliche Feststellung, wonach die am selben Tag erfolgte Mandatierung vom Berufungskläger selber zu verantworten sei und keine Verschiebung rechtfertige, ist nicht zu beanstanden. Der Berufungskläger setzt diesen zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz in seinen Eingaben an die Kammer vom 26. September 2025 nichts entgegen resp. er setzt sich mit diesen nicht auseinander.

4.3. Was das Argument des Berufungsklägers anbelangt, dass die Vorinstanz ihm vom Stattfinden der Verhandlung telefonisch hätte Mitteilung machen müssen, ist das Folgende festzuhalten: Die Vorinstanz wies das Verschiebungsgesuch (schriftlich) mit Verfügung vom 4. September 2025 ab (act. 7/13). Der Berufungskläger holte die Verfügung auf der Post nicht ab (act. 7/22). Der Berufungskläger, welcher das vorinstanzliche Verfahren einleitete und um eine Verhandlungverschiebung ersuchte, hätte mit gerichtlichen Zustellungen rechnen und um deren Erhalt besorgt sein müssen. Es traf die Vorinstanz keine (gesetzliche) Verpflichtung, dem Berufungskläger *zusätzlich* noch eine telefonische Mitteilung zu machen. Der Berufungskläger verkennt darüber hinaus, dass es sich bei Art. 135 ZPO, welche Bestimmung die Verschiebung des Erscheinungstermins durch das Gericht regelt, um eine Kann-Vorschrift handelt. Das heisst, es besteht kein Anspruch auf eine Terminverschiebung, auch wenn eine "offizielle Absenz-Meldung" resp. ein schriftliches Verschiebungsgesuch durch eine Partei gestellt wird. Daraus folgt, dass solange eine Partei keine Antwort auf ihr Verschiebungsgesuch erhalten hat, sie von der Gültigkeit der Vorladung ausgehen muss. Erscheint eine Partei zum angesetzten Termin nicht, ohne sich nach dem Verschiebungsentcheid erkundigt zu haben, so treffen sie die Säumnisfolgen (BK ZPO-Frei, Bd. I, Bern 2012, Art. 135 N 9 und Huber, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 135 N 17 je m.w.H.). Der Berufungskläger behauptet nicht, dass er sich nach dem

Entscheid über die gestellten Verschiebungsgesuche bei der Vorinstanz erkundigt hätte.

4.4. Zusammengefasst hat die Vorinstanz damit zu Recht angenommen, dass der Berufungskläger an die Verhandlung vom 8. September 2025 unentschuldigt nicht erschienen ist. Folgerichtig (und androhungsgemäss: vgl. act. 7/7-8, S. 2 der Vorladung) hat sie in Anwendung von Art. 206 Abs. 1 ZPO das Schlichtungsverfahren als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Die Berufung ist abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

5. 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.).

6. Der vorliegende Entscheid ist den Parteien und der Vorinstanz schriftlich zu eröffnen. Für allfällige Mitteilungen an ein anderes Gericht, insbesondere ein mit der Ausweisung befasstes Audienzgericht, wie es der Berufungskläger fordert, hat er selbst besorgt zu sein.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage der Doppel von act. 2 und act. 5/1, sowie an die Vorinstanz, 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 liegt über Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: