

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LU250009-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

## Urteil vom 10. November 2025

in Sachen

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

Mieter (Kläger) und Berufungskläger

gegen

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

Vermieterin (Beklagte) und Berufungsbeklagte

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

betreffend **Kündigungsschutz**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach vom 17. September 2025 (MO250352)**

**Erwägungen:**

1.1. Der Kläger mietete von der Beklagten die Wohnung an der C.\_\_\_\_\_ -strasse 1, ... D.\_\_\_\_\_ [Ortschaft]. Mit amtlichem Formular vom 21. August 2025 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis fristlos, woraufhin der Kläger die Kündigung mit Eingabe vom 23. August 2025 (Datum Poststempel) bei der Vorinstanz anfocht (act. 5/1 und act. 5/2/1).

1.2. Die Vorinstanz lud die Parteien auf den 8. September 2025, 13:30 Uhr, zur Schlichtungsverhandlung vor (act. 5/5). Die Sendung mit der Vorladung und zusätzlich einer Verfügung holte der Kläger nicht ab, wurde ihm auf Wunsch aber informell per A-Post zugestellt (act. 5/6-8). In der Folge ersuchte der Kläger mit Eingabe vom 3. September 2025 aus medizinischen Gründen um Verschiebung der Verhandlung (act. 5/9). Die Vorinstanz wies das Gesuch mit Verfügung vom 4. September 2025 mangels Belegen und nachvollziehbarer Begründung ab (act. 5/10).

1.3. 51 Minuten vor der Schlichtungsverhandlung gelangte Rechtsanwalt MLaw Y.\_\_\_\_\_ per elektronischer Eingabe an die Vorinstanz. Er erklärte, den Kläger zu vertreten, und ersuchte um Verschiebung der Schlichtungsverhandlung, da der Kläger 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. 5/12). Die Verhandlung wurde in Abwesenheit des Klägers durchgeführt (VI Prot. S. 4).

1.4. Mit Eingabe vom 12. September 2025 erklärte Rechtsanwalt Y.\_\_\_\_\_, den Kläger nicht mehr zu vertreten (act. 5/15). Mit Beschluss vom 17. September 2025 erwog die Vorinstanz, dass der Kläger unentschuldigt nicht zur Schlichtungsverhandlung erschienen sei, und schrieb das Verfahren als gegenstandslos geworden ab (act. 5/17 = act. 4 [Aktensexemplar]).

1.5. Mit Eingabe vom 2. Oktober 2025 erhob der Kläger fristgerecht Berufung gegen den vorinstanzlichen Beschluss vom 17. September 2025 (act. 2; zur

Rechtzeitigkeit s. act. 5/18; die darin ebenfalls erhobene Beschwerde betreffend den Entscheid im vorinstanzlichen Geschäft Nr. ED250021 wurde unter der Geschäfts-Nr. RU250087 geführt).

1.6. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 5/1-20). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen des Klägers ist nur insofern einzugehen, als sie für den 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). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen 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 einzutreten. 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).

3.1. Wie dargelegt schrieb die Vorinstanz ihr Verfahren als gegenstandslos geworden ab, da der Kläger unentschuldigt nicht an die Schlichtungsverhandlung vom 8. September 2025 erschienen sei. Sie erachtete die Absenz als unentschuldigt, da sie davon ausging, dass zwischen Rechtsanwalt Y. \_\_\_\_\_ und dem Kläger allem Anschein nach nie tatsächlich ein Mandatsverhältnis vorgelegen habe. Folglich gelte das Verschiebungsgesuch von Rechtsanwalt Y. \_\_\_\_\_ 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 Klä-

ger zu verantworten wäre und keine Verschiebung der Verhandlung rechtfertige (act. 4 E. 3).

3.2. Dagegen bringt der Kläger – soweit verständlich und sinngemäss – lediglich vor, die Vorinstanz hätte das Verfahren nicht abschreiben dürfen, da er der Schlichtungsverhandlung vom 8. November 2025 nicht unentschuldigt ferngeblieben sei. Er persönlich habe die Verhandlung am 3. September 2025 und Rechtsanwalt Y'.\_\_\_\_\_ [recte wohl: Rechtsanwalt Y.\_\_\_\_\_] am 8. September 2025 rechtzeitig abgesagt. Seine persönliche Eingabe vom 3. September 2025 werde im angefochtenen Beschluss – im Gegensatz zu derjenigen von Rechtsanwalt Y.\_\_\_\_\_ – auch nicht erwähnt. Ferner habe die Vorinstanz weder den Gegenbeweis erbracht, dass Rechtsanwalt Y.\_\_\_\_\_ nicht sein Rechtsvertreter gewesen sei, noch dass er (der Kläger) keine Nierensteine und schweren Schmerzen habe (act. 2a und act. 2b; vgl. auch act. 3 S. 3 oben).

4.1. Entgegen der vorinstanzlichen Ansicht kann aus dem Umstand, dass Rechtsanwalt Y.\_\_\_\_\_ am 8. September 2025 das Mandatsverhältnis anzeigte und am 12. September 2025 erklärte, den Kläger nicht *mehr* zu vertreten, nicht geschlossen werden, er habe den Kläger *nie* vertreten. Entsprechend ist die 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: Der Kläger verkennt, dass nicht die Vorinstanz hätte beweisen müssen, dass er nicht krankheitsbedingt abwesend gewesen sei. Vielmehr ist er 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 Kläger selber zu verantworten wäre und keine Verschiebung rechtfertige, ist nicht zu beanstanden.

4.3. Was der Kläger schliesslich mit der Behauptung, seine Absenzmitteilung vom 3. September 2025 sei im angefochtenen Beschluss nicht erwähnt worden,

zu seinen Gunsten ableiten möchte, bleibt unklar. Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Vorinstanz die Eingabe des Klägers vom 3. September 2025 in ihrer Verfügung vom 4. September 2025 behandelte und abwies (vgl. act. 5/10). Dies hielt die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss vom 17. September 2025 fest (act. 4 E. 2 i.f.).

4.4. Zusammengefasst hat die Vorinstanz zu Recht angenommen, dass der Kläger an die Verhandlung vom 8. September 2025 unentschuldigt nicht erschien. Folgerichtig hat sie in Anwendung von Art. 206 Abs. 1 ZPO das Schlichtungsverfahren als gegenstandslos geworden abgeschrieben. Die Berufung ist abzuweisen, soweit darauf 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.).

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage der Doppel von act. 2a, act. 2b und act. 3, 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 beträgt mehr als CHF 15'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i. V. Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am: