

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LU260001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Schmidt

Beschluss vom 18. März 2026

in Sachen

A._____,

Kläger und Berufungskläger

gegen

Stadt B._____,

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch Departement Soziales

betreffend **Anfechtung Kündigung / Erstreckung Mietverhältnis / Anfechtung Mietzinserhöhung / Anfechtung einseitige Vertragsänderung**

Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Winterthur vom 19. Januar 2026 (MO250410)

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Eingabe vom 9. Oktober 2025 machte der Kläger und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Winterthur (fortan Vorinstanz) ein Schlichtungsverfahren anhängig (Verfahren-Nr. MO250410). Er beantragte Feststellungen hinsichtlich des geschuldeten Nettomietzinses, der Unzulässigkeit einer einseitigen Vertragsänderung, der Ungültigkeit einer angekündigten Mietzinserhöhung sowie der Ungültigkeit der Kündigung vom 10. September 2025. Eventualiter beantragte er die Aufhebung der Kündigung wegen persönlicher Härte, respektive die Erstreckung des Mietverhältnisses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte; act. 8/1; act. 5 = act. 7 = act. 8/12, E. I). In der Folge wurde das Schlichtungsverfahren mit Beschluss der Vorinstanz vom 20. Oktober 2025 bis zum rechtskräftigen Abschluss des von der Berufungsbeklagten anhängig gemachten Ausweisungsverfahrens sistiert (act. 7, E. I; act. 8/8). Mit Entscheid vom 21. November 2025 im besagten Ausweisungsverfahren (Verfahren-Nr. ER250088) verpflichtete das Einzelgericht (summarisches Verfahren) des Bezirksgerichts Winterthur den Berufungskläger, die 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss an der C.____-strasse ... in B.____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben. Dies unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Ferner wurde das Stadtmannamt D.____ angewiesen, diesen Entscheid nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken (act. 8/10). In der Folge schrieb die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren-Nr. MO250410 mit Verweis auf das zwischenzeitlich rechtskräftig gewordene Ausweisungs Urteil vom 21. November 2025 mit Beschluss vom 19. Januar 2026 und zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt ab (act. 7).

1.2. Mit Eingabe vom 12. Februar 2026 mit dem Betreff "Wiederherstellung des Sistierten Verfahrens MO250410-K/Z01/hü vom 20.10.2025 und Antrag die Ex-mission von Morgen Freitag, 13.02.2026 08:30 Uhr auch aus Gesundheitlichen

Gründen aufzuschieben." samt Beilagen (act. 3, act. 4, act 6/1-4) wandte sich der Berufungskläger an die Vorinstanz. Die Vorinstanz leitete die besagte Eingabe am 13. Februar 2026 zwecks Prüfung einer sinngemässen Berufung an die Kammer weiter (act. 2; Eingang bei der Kammer am 16. Februar 2026).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 8/1-14). Den Parteien wurde der Eingang der Berufung angezeigt (act. 9/1-2). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Mit der Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nur noch nach Massgabe des Art. 317 ZPO zulässig.

2.2. Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Rechtsmitteleingabe Anträge zu enthalten hat, aus denen sich ergibt, wie die Rechtsmittelinstanz entscheiden soll. An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden indessen nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH, PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1. m.w.H.). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer der Rechtsschrift das, was sie bei loyalen Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. etwa OGer ZH, PS170262 vom 6. Dezember 2017, E. 2.2 mit Verweis auf OGer ZH, RB150008 vom 17. April 2015, E. 2.2.). Sind die Voraussetzungen an die Stellung von Rechtsmittelanträgen und deren Begründung nicht erfüllt, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (OGer ZH, LF230045 vom 27. Juli 2023, E. 3. m.w.H.).

2.3. Der Berufungskläger macht in seiner Eingabe vom 12. Februar 2026 diverse Ausführungen zu seinem Gesundheitszustand (Schlaganfall im Februar 2025, Sturz vom Velo, Arbeitseinstellung aus gesundheitlichen Gründen) und reicht in diesem Zusammenhang ein Arztzeugnis vom 12. Februar 2026 ein (act. 6/1), gemäss welchem er aufgrund eines Unfalls seit dem 25. Juni 2025 bezüglich der Nutzung seiner rechten Hand sehr eingeschränkt sei und ein Heben von Lasten von mehr als 10kg weiterhin nicht möglich sei (act. 6/1). Ferner äussert sich der Berufungskläger zum Sachverhalt, namentlich unter anderem zur Zwischenschaltung der Wohnhilfe B._____, um ein Problem bei der Räumung der Siedlung E._____-weg zu lösen, zu Problemen in der internen Kommunikation, zu erfolglosen Bewerbungen, zur Höhe seines Einkommens und zu einem Pfändungsverfahren. Er sei bei seinem Pflegeeinsatz in F._____ geblieben und der Sistierungsentscheid habe ihn völlig unvorbereitet wenige Tage vor dem "geplanten" Termin erreicht. Leider werde ihm dieser Umstand als Verweigerung ausgelegt. Im Zeitpunkt der Sistierung sei jedoch bereits ein Richter überzeugt gewesen, dass anhand seiner Beweise eine Schlichtungsverhandlung notwendig gewesen sei (act. 3).

2.4. Soweit ersichtlich richtet sich der Berufungskläger mit diesen Ausführungen gegen die ursprüngliche Sistierung des Schlichtungsverfahrens, welche ihn unvorbereitet und im Rahmen schwieriger Lebensumstände erreicht habe. Die Sistierung ist indessen mittlerweile nicht mehr aktuell, da das Schlichtungsverfahren wegen Gegenstandslosigkeit abgeschrieben worden ist. Zur Einstellung des Schlichtungsverfahrens wegen Gegenstandslosigkeit kam es infolge des Ausweisungsentscheids vom 21. November 2025. Hierzu lässt sich den Ausführungen des Berufungsklägers nichts entnehmen. Dass das Verhalten des Berufungsklägers als Verweigerung ausgelegt worden wäre, wie er ausführt, ist nicht ersichtlich. Damit fehlt es – auch bei wohlwollender Leseart – an einer Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid bzw. an einer Darlegung, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll. Auf die entsprechenden Ausführungen ist, wie erwähnt (vgl. vorstehend E. 2.2), nicht einzutreten.

2.5. Die weiteren Ausführungen des Berufungsklägers, wonach aus dem beigelegten Arztzeugnis (vgl. act. 6/1) ersichtlich sei, dass er bereits den letzten Wohnungsabgabe-Termin und die angekündigte Räumung von morgen nicht habe ausführen können, und mit welchen der Berufungskläger unter Verweis auf seine Einsprache vom 9. Oktober 2025 darum ersucht, diesem Umstand Rechnung zu tragen, richten sich eher gegen die mit Ausweisungsentscheid vom 21. November 2025 im Verfahren Nr. ER250088 angeordnete Vollstreckung der Ausweisung. Dieser Ausweisungsentscheid ist in Rechtskraft erwachsen (act. 8/10), er kann mit einem Rechtsmittel gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 19. Januar 2026 nicht rückgängig gemacht werden. Da die Vorbringen des Berufungsklägers nicht den Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 19. Januar 2026 betreffen, fehlt es an einem zulässigen Anfechtungsobjekt. Entsprechend ist darauf nicht einzutreten. Darüber hinaus erreichte die Eingabe des Berufungsklägers die Kammer erst am 16. Februar 2026 und damit nach dem vom Berufungskläger erwähnten Ausweisungstermin (13. Februar 2026), weshalb es auch an einem aktuellen Rechtsschutzinteresse fehlen dürfte.

3.

3.1. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (OGer ZH, PD110005 vom 23. Juni 2011, E. 2.1; OGer ZH, RU190025 vom 14. Mai 2019, E. 4).

3.2. Da im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen gesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), gilt dies ebenso für das Rechtsmittelverfahren (OGer ZH, PD110005 vom 23. Juni 2011, E. 2.2; OGer ZH, RU190025 vom 14. Mai 2019, E. 4).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung des Berufungsklägers wird nicht eingetreten.
2. Es werden für das Berufungsverfahren keine Kosten erhoben.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen am Bezirksgericht Winterthur, 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 wurde nicht ermittelt.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Schmidt

versandt am: