

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD210009-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichter lic. iur.
T. Engler sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 5. August 2021

in Sachen

A. _____ GmbH,

Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Beklagter und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

betreffend
Kündigungsschutz / Erstreckung

Beschwerde gegen eine Verfügung des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Bülach vom 26. April 2021 (MJ210011)

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 22. März 2021 (Datum Poststempel) reichte die Klägerin
und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) eine Klage mit fol-

gendem Rechtsbegehren beim Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend Vorinstanz) ein (act. 1, sinngemäss):

1. Es sei festzustellen, dass die Klägerin dem Beklagten aus dem Mietverhältnis an der C._____strasse ... in ... D._____ keine Mietzinse mehr schuldet.
2. Eventualiter sei die Kündigung wegen mehrfacher Missbräuchlichkeit für ungültig zu erklären.
3. Subeventualiter sei das Mietverhältnis um 6 Jahre zu erstrecken.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beklagten.

1.2. Mit Verfügung vom 24. März 2021 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin Frist an, um zur Rechtzeitigkeit ihrer Klage bzw. Gültigkeit der Klagebewilligung Stellung zu nehmen und um den Streitwert ihrer Klage zu beziffern (act. 3). Nach Eingang der Stellungnahme der Beschwerdeführerin (act. 8) trat die Vorinstanz mit Verfügung vom 26. April 2021 auf die Klage nicht ein (act. 13).

1.3. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 31. Mai 2021 (rechtzeitig vgl. act. 11) Beschwerde mit folgenden Anträgen (act. 14):

- "1. Es sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und es sei diese Angelegenheit an die Schlichtungsstelle für Mietsachen am BG Bülach zurückzuweisen, damit endlich die Schlichtungsverhandlung stattfindet.
2. Eventualiter sei diese Angelegenheit ans Mietgericht am BG Bülach zurückzuweisen. Dies, mit der Anweisung, auf die Klage vom 22.3.21 einzutreten.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beklagten."

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–11). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Der vorinstanzliche Entscheid ist mit Beschwerde anfechtbar, da der Streitwert weniger als Fr. 10'000.– beträgt (vgl. Art. 319 lit. a und Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids im Einzelnen auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an diese Erfordernisse ein weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten (vgl. etwa OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012, E. 5.1). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (vgl. Art. 326 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog, gemäss der eingereichten Klagebewilligung habe am 11. Februar 2021 eine Schlichtungsverhandlung stattgefunden, anlässlich welcher sich die Parteien nicht hätten einigen können. Gemäss den Akten des Schlichtungsverfahrens bzw. der Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post sei die Klagebewilligung bzw. der Beschluss der hiesigen Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen am 15. Februar 2021 an die Beschwerdeführerin verschickt, dieser am 16. Februar 2021 zur Abholung gemeldet und schliesslich am 17. Februar 2021 am Schalter zugestellt worden (vgl. Geschäfts-Nr. MO200374 act. 3/8). Demgemäss habe die 30-tägige Frist zur Einreichung der Klage am Folgetag, d.h. am Donnerstag, 18. Februar 2021 zu laufen begonnen, und am Freitag, 19. März 2021 geendet. Daran würden auch die Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme vom 12. April 2021 nichts ändern, wonach sie eine Zustellung am 17. Februar 2021 bestreite und sich auf dem Briefumschlag, mit welchem die Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde verschickt worden sei, kein Poststempel befinden würde. Die von der Beschwerdeführerin eingereichte Klage datiere vom 22. März 2021 und sei gemäss dem Frankierungsetikett gleichentags der Schweizerischen Post übergeben worden (act. 2). Demgemäss sei die Klage

nach Ablauf der 30-tägigen Frist zur Klageeinreichung eingereicht worden, womit diese im Zeitpunkt der Klageeinreichung nicht mehr gültig gewesen sei. Damit sei mangels einer gültigen Klagebewilligung als Prozessvoraussetzung auf die Klage nicht einzutreten. Dabei sei anzumerken, dass das Vorbringen der Beschwerdeführerin in ihrer Stellungnahme, wonach sie in der vorliegenden Sache überhaupt nie zu einer Schlichtungsverhandlung auf den 11. Februar 2021 vorgeladen worden sei und der Fall an die Schlichtungsbehörde zurückzuweisen sei, insoweit widersprüchlich und daher nicht weiter zu schützen sei, als dass sie damit selbst (sinngemäss) geltend mache, die Klagebewilligung hätte nicht ausgestellt werden dürfen, gleichzeitig aber gestützt auf die gleiche Klagebewilligung eine Klage eingereicht habe (vgl. act. 13 E. 3).

3.2. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde geltend, es habe keine Schlichtungsverhandlung stattgefunden. Sie führt aus, es hätte am 11. Februar 2021 zwar eine Schlichtungsverhandlung stattfinden sollen, dies jedoch in einem anderen Fall zwischen den gleichen Parteien. Es sei um ein Ausweisungsbegehren des Beschwerdegegners gegen die Beschwerdeführerin sowie sechs weitere Beklagte gegangen. Da einer der Beklagten nicht erschienen sei, habe die Schlichtungsverhandlung nicht durchgeführt werden können, weshalb erneut zu einer Schlichtungsverhandlung vorgeladen worden sei. Die Beschwerdeführerin beantrage, ihren damaligen Anwalt sowie die weiteren Beklagten zu befragen. Ausserdem habe am 7. Dezember 2020 eine Schlichtungsverhandlung in einem anderen Fall stattgefunden, anlässlich welcher die Parteien gefragt worden seien, ob auch über diesen Fall verhandelt werden soll, was abgelehnt worden sei. Es sei wohl einfach vergessen worden, zu einer Schlichtungsverhandlung vorzuladen (act. 14 S. 3 ff.).

Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, ihre Klage sei nicht verspätet gewesen. Sie verweise dazu auf ihre Ausführungen in der Eingabe vom 12. April 2021. Auf dem Briefumschlag, in dem sich die Klagebewilligung befunden habe, sei kein Poststempel gewesen, welcher beweisen würde, dass der Beschluss am 15. Februar 2021 abgeschickt worden sei. Mit diesem Einwand habe sich die Vorinstanz nicht befasst. Für den Fall, dass die Kammer davon ausgehe, das Datum

der Klage spiele angesichts der nicht durchgeführten Schlichtungsverhandlung eine Rolle, verlange sie Akteneinsicht (act. 14 S. 4).

3.3. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin setzte sich die Vorinstanz mit ihren Vorbringen auseinander und wies darauf hin, dass die Klagebewilligung gemäss Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post am 15. Februar 2021 an die Beschwerdeführerin verschickt, dieser am 16. Februar 2021 zur Abholung gemeldet und schliesslich am 17. Februar 2021 am Schalter zugestellt worden sei (Geschäfts-Nr. MO200374 act. 3/8), woran die Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach sich auf dem Briefumschlag kein Poststempel befunden habe, nichts ändern würden (vgl. act. 13 E. 3). Tatsächlich ist nicht ersichtlich, weshalb ein Poststempel auf dem Briefumschlag relevant sein soll. Einerseits ist nicht das Datum des Versands für den Fristenlauf relevant, sondern die Zustellung, mithin die Entgegennahme der Sendung durch den Empfänger. Andererseits genügt die elektronische Sendeverfolgung der Schweizerischen Post für den Nachweis der Zustellung. Mit der Sendungsnummer kann genau nachverfolgt werden, wann eine Sendung der Post übergeben und wann diese dem Adressaten zugestellt wurde. Dies kann auch der Empfänger, mithin die Beschwerdeführerin, mittels Internetabfrage selbst überprüfen. Dabei gilt die Vermutung, dass Postangestellte die Zustellungsdaten korrekt erfassen (vgl. statt vieler BGer 2C_713/2015 vom 13. Dezember 2015, E. 3.3). Die Beschwerdeführerin bringt nichts vor, was diese Vermutung umstossen würde, insbesondere deutet ein fehlender Poststempel nicht auf Fehler bei der Zustellung hin. Die Zustellung an die Beschwerdeführerin am Postschalter am 17. Februar 2021 ist durch den elektronischen Zustellnachweis belegt (Geschäfts-Nr. MO200374 act. 3/8) und auch die Fristberechnung wurde von der Vorinstanz korrekt vorgenommen. Bei Einreichung der Klage am 22. März 2021 war die 30-tägige Frist zur Klageeinreichung bereits abgelaufen, weshalb keine gültige Klagebewilligung mehr vorlag. Die Vorinstanz ist damit zu Recht nicht auf die Klage eingetreten.

Dies hätte sie im Übrigen auch tun müssen, wenn wie die Beschwerdeführerin behauptet, keine Schlichtungsverhandlung stattgefunden hätte. Es ist daher nicht ersichtlich, was die Beschwerdeführerin mit diesem Vorbringen zu erreichen versucht. Dennoch sei der Vollständigkeit halber was folgt bemerkt: Das Protokoll der Schlichtungsverhandlung liegt bei den Akten (vgl. Prot. Geschäfts-Nr. MO200374). In der Klagebewilligung bzw. im Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 11. Februar 2021 wurde festgehalten, dass die Schlichtungsverhandlung gescheitert ist (act. 1 E. 2). Dies wurde von der Beschwerdeführerin nicht gerügt, vielmehr reichte sie gestützt auf diese Klagebewilligung eine Klage bei der Vorinstanz ein. Erst als die Beschwerdeführerin auf die verspätete Klageeinreichung hingewiesen wurde, stellte sie sich auf den Standpunkt, es hätte keine Schlichtungsverhandlung stattgefunden und die Vorinstanz sei für die Behandlung der Klage nicht zuständig (act. 8 S. 5). Weshalb die Beschwerdeführerin trotz angeblicher Unzuständigkeit der Vorinstanz eine Klage einreichte, ist nicht nachvollziehbar und wird von der Beschwerdeführerin auch nicht erläutert. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin sind widersprüchlich und finden keine Stütze in den Akten. Von einer Zeugenbefragung kann abgesehen werden, da – wie bereits erwähnt – auch für den Fall, dass – entgegen den Akten – keine Schlichtungsverhandlung stattgefunden hätte, ein Nichteintretensentscheid zufolge fehlenden Schlichtungsverfahrens und damit fehlender gültiger Klagebewilligung zu fällen gewesen wäre. Der Nichteintretensentscheid der Vorinstanz ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden.

Was das Akteneinsichtsgesuch der Beschwerdeführerin anbelangt, ist darauf hinzuweisen, dass es ihr freisteht, während laufendem Verfahren jederzeit Akteneinsicht zu nehmen (vgl. Art. 53 Abs. 2 ZPO). Für ein bedingtes Akteneinsichtsgesuch, wie sie es für den Fall ihres Unterliegens mit ihrer Hauptbegründung gestellt hat, fehlt es daher am Rechtsschutzinteresse, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

4.1. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das vorliegende Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 6'000.– und in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.-- festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 14, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

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 Fr. 6'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Lichti Aschwanden

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:
6. August 2021