

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU200028-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

Beschluss vom 26. Juni 2020

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Beklagter und Beschwerdegegner,

vertreten durch C. _____,

betreffend

Erstreckung Mietverhältnis

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Winterthur vom 5. Mai 2020 (MO200055)

Erwägungen:

I.

1. Die Parteien des vorliegenden Verfahrens unterzeichneten am 15. Januar 2017 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmer-Wohnung an der D._____ - Strasse ... in ... Winterthur (act. 2/1). Mit amtlichem Formular vom 17. Januar 2020 kündigte der Beklagte und Beschwerdegegner (fortan Beklagter) das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstands ausserordentlich auf den 29. Februar 2020 (act. 2/2). Mit Eingabe vom 13. März 2020 beantragte der Kläger und Beschwerdeführer (fortan Kläger) bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen am Bezirksgericht Winterthur (fortan Vorinstanz) die Erstreckung des Mietverhältnisses "bis auf Weiteres" (act. 1).

2. Mit Vorladung vom 25. März 2020 setzte die Vorinstanz die Schlichtungsverhandlung auf den 5. Mai 2020 an (act. 3). Die Vorladung konnte dem Kläger zugestellt werden (act. 3 Blatt 5). Nachdem er anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 5. Mai 2020 säumig geblieben war, schrieb die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren mit Beschluss vom 5. Mai 2020 gestützt auf Art. 206 Abs. 1 ZPO als zufolge Gegenstandslosigkeit erledigt ab (act. 4 = act. 7).

3. Dagegen erhob der Kläger mit Eingabe vom 5. Juni 2020 (Poststempel) Beschwerde (act. 8). Zwar enthält die Beschwerdeschrift keine Anträge, dieser lässt sich jedoch ohne Weiteres entnehmen, dass der Kläger in Aufhebung des Beschlusses vom 5. Mai 2020 um Rückweisung zur Durchführung des Schlichtungsverfahrens und Gutheissung seines Gesuchs betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses ersucht.

4. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-5). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort wurde abgesehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

Die Vorinstanz hat für ihr Verfahren kein Protokoll erstellt. Auch über das Schlichtungsverfahren ist jedoch ein minimales Protokoll zu erstellen, welches das Verfahren als Ganzes dokumentiert und über die wesentlichen Verfahrensschritte Auskunft gibt (vgl. OGerZH RU110009 vom 8. August 2011 S. 5 = ZR 110/2011 Nr. 68). Zwar spricht Art. 235 ZPO vom *Gericht*. Allerdings sind auch Entscheide der Schlichtungsbehörde (welche sich erst mit Eröffnung eines Entscheidungsverfahrens zur ersten gerichtlichen Instanz wandelt) mit einem Rechtsmittel anfechtbar und ist es diesfalls wesentlich, dass die Rechtsmittelinstanz die Verfahrensschritte dem Protokoll entnehmen kann. Das Fehlen des Protokolls ist im vorliegenden Fall für den Verfahrensausgang jedoch ohne Belang.

III.

1. Fristen, die durch eine Mitteilung oder den Eintritt eines Ereignisses ausgelöst werden, beginnen am folgenden Tag zu laufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO). Die Frist ist eingehalten, wenn Eingaben spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post übergeben werden (Art. 143 Abs. 1 ZPO).

Der angefochtene Beschluss vom 5. Mai 2020 wurde dem Kläger gleichentags übergeben (act. 5 Blatt 2). Die 30-tägige Beschwerdefrist begann am Folgetag, dem 6. Mai 2020, zu laufen und endete am Donnerstag, dem 4. Juni 2020. Mit am 5. Juni 2020 erfolgter Postaufgabe der Beschwerdeschrift zuhanden des Obergerichts des Kantons Zürich wurde die Frist nicht eingehalten. Auf die verspätet erhobene Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

2.1 Selbst wenn auf die Beschwerde eingetreten würde, wäre diese aus folgendem Grund abzuweisen: Der Kläger macht in der Beschwerdeschrift bezüglich seiner Säumnis an der Schlichtungsverhandlung geltend, der Vermieter habe ihm am 8. März 2020 unter Androhung von Polizeigewalt den Wohnungsschlüssel weggenommen, obschon sie hinsichtlich der Mietzinsausstände für 3 Monate eine Vereinbarung getroffen hätten. Er habe dann am 10. März 2020 die Wohnung

wegen angeblicher Malerarbeiten verlassen. Der Vermieter habe ihm am Folgetag per sms mitgeteilt, dass seine Möbel draussen deponiert würden und er diese bis zum 25. März 2020 abholen müsse, andernfalls sie entsorgt würden. Eine Rückkehr in die Wohnung habe ihm der Vermieter am 18. März 2020 verweigert und in der Folge die Beschriftung seines Briefkastens entfernt und damit die Korrespondenzzustellung blockiert. Aus diesem Grund und wegen der Corona Pandemie habe er an der Schlichtungsverhandlung vom 5. Mai 2020 nicht teilnehmen können. Er halte sich seit dem 19. März 2020 bis auf Weiteres im Hotel E. _____ in Winterthur auf (act. 8).

2.2 Aktenkundig ist, dass die als eingeschriebene Postsendung mit der Sendungsnummer 1 an die Wohnadresse des Klägers versandte Vorladung diesem gemäss Sendungsinformationen der Post am 30. März 2020 persönlich zugestellt wurde (act. 3 Blatt 5). Der Kläger musste somit von der auf den 5. Mai 2020 angesetzten Verhandlung Kenntnis haben. Seine vorstehend dargelegte Behauptung, die Vorladung nicht erhalten zu haben, ist damit widerlegt. Unbehilflich ist auch seine Darstellung, wegen der Corona Pandemie an der Verhandlung nicht teilgenommen zu haben. Einerseits steht diese Behauptung in Widerspruch zur Darstellung, von der Verhandlung keine Kenntnis gehabt zu haben. Andererseits legt der Kläger nicht weiter dar, weshalb es ihm unzumutbar gewesen sein soll, vor Gericht zu erscheinen bzw. an der Schlichtungsverhandlung teilzunehmen. Auch hat er nicht erklärt, sich telefonisch bei der Schlichtungsbehörde gemeldet und um Verschiebung des Termins gebeten zu haben. Allein der pauschale Hinweis auf die Covid 19-Pandemie ist jedenfalls ungenügend.

2.3 Nach dem Gesagten bleibt die Säumnis des Klägers an der vorinstanzlichen Schlichtungsverhandlung massgeblich. Mithin hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren zu Recht als gegenstandslos geworden abgeschrieben (Art. 206 Abs. 1 ZPO), nachdem sie den Kläger in der Vorladung vom 25. März 2020 auf diese Säumnisfolge hingewiesen hatte (act. 3 Blatt 3). Die Beschwerde wäre somit, selbst wenn darauf eingetreten würde, abzuweisen.

IV.

1. Die Kostenfreiheit des Schlichtungsverfahrens nach Art. 113 Abs. 2 ZPO (insb. betreffend Miete und Pacht von Wohnräumen gemäss lit. c der Bestimmung) gilt nach der Praxis der Kammer auch im Rechtsmittelverfahren (vgl. RU120053 vom 20. September 2012, E. 3; OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011, E. 2).

Der Streitwert für die Ergreifung eines Rechtsmittels ans Bundesgericht ist nicht bekannt, da sich der säumige Kläger zur Dauer der beantragten Erstreckung in seiner Eingabe nicht äusserte. Dies ist im vorliegend kostenlosen Verfahren nicht weiter von Belag und ist das Bundesgericht ohnehin nicht an die Streitwertberechnung der Vorinstanz gebunden.

2. Betreffend Parteientschädigung gilt nach Art. 113 Abs. 1 ZPO und nach der erwähnten Praxis dasselbe, wobei vorliegend auch mangels relevanter Aufwendungen des Beklagten keine Parteientschädigung zuzusprechen wäre.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beklagten unter Beilage einer Kopie der Beschwerdeschrift (act. 8), sowie an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes 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.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Tolic Hamming

versandt am:
29. Juni 2020