

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250073-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie
Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Urteil vom 6. Januar 2026

in Sachen

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,

Kläger und Berufungskläger

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____

gegen

1. **C.** _____,
2. **D.** _____ **AG**,

Beklagte und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung / Wiederherstellung**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom
14. Juli 2025 (MO243238)**

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1.

1.1.1. Die Kläger (ein Ehepaar) sind Mieter einer 5,5-Zimmerwohnung im 6. Obergeschoss Nr. 1 sowie eines Tiefgaragenplatzes an der E. _____-strasse 2 in F. _____ (act. 4/6 bzw. act. 9/2/9–14).

1.1.2. Mit Schreiben vom 28. November 2024 kündigten die Beklagten die Mietverträge per 31. März 2025 infolge Kernsanierung (act. 9/2/1–8; nachfolgend: Kündigung vom November 2024). Mit Schreiben vom 27. Dezember 2024 kündigten die Beklagten die Mietverträge erneut per 30. September 2025 (nachfolgend: Kündigung vom Dezember 2024).

1.2.

1.2.1. Die Kläger fochten beide Kündigungen bei der Schlichtungsbehörde Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) an: Die Kündigung vom November 2024 mit Eingabe vom 16. Dezember 2014 (recte: 2024) (vorinstanzliches Verfahren Nr. MO243238, act. 9/1) und jene vom Dezember 2024 mit Schreiben vom 8. Januar 2025 (vorinstanzliches Verfahren Nr. MO250115).

1.2.2. Mit Vorladungen vom 24. April 2025 wurden die Kläger für beide Verfahren zu der auf Montag, 23. Juni 2025, anberaumten Schlichtungsverhandlung geladen (act. 9/13).

1.2.3. Am 23. Juni 2025 fand vor der Vorinstanz die Schlichtungsverhandlung statt. An dieser wurden neun Verfahren verhandelt, darunter die Verfahren-Nrn. MO243238 sowie MO250115 (Prot. Vi. S. 2). Zur Verhandlung erschien der Kläger 2 in Begleitung von Rechtsanwältin lic. iur. X. _____. Die Klägerin 1 blieb der Verhandlung fern, woraufhin Rechtsanwältin X. _____ namens und mit Vollmacht der Klägerin 1 die Vollmacht der Letzteren an den Kläger 2 in den Verfahren Nrn. MO243238 und MO250115 mündlich zu Protokoll gab (Prot. Vi. S. 2).

Zwischen den Parteien kam keine Einigung zustande. Die Vorinstanz stellte den Parteien die Unterbreitung eines Entscheidvorschlags (Gutheissung) in Aussicht (Prot. Vi. S. 4).

1.2.4. Im Nachgang zur Schlichtungsverhandlung stellte der Vorsitzende der Vorinstanz noch am selben Tag fest, dass die Klägerin 1 im Verfahren Nr. MO243238 der Schlichtungsverhandlung unentschuldigt ferngeblieben sei, da Art. 204 Abs. 3 lit. d ZPO auf das Verfahren nicht anwendbar sei. Nach telefonischer Rücksprache mit den Schlichtern erwog die Vorinstanz am Folgetag, dass die Klägerin 1 unentschuldigt nicht erschienen sei und das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen gelte. Das Verfahren Nr. MO243238 werde als gegenstandslos abgeschrieben (Prot. Vi. S. 5). Am gleichen Tag wurde Rechtsanwältin X. _____ telefonisch über die Erkenntnis informiert (Prot. Vi. S. 5).

1.2.5. Die Kläger stellten im Verfahren Nr. MO243238 am 30. Juni 2025 ein Wiederherstellungsgesuch (act. 9/14).

1.2.6. Mit Beschluss vom 14. Juli 2025 wies die Vorinstanz das Wiederherstellungsgesuch ab (Dispositiv-Ziff. 1) und schrieb das Verfahren Nr. MO243238 betreffend die Kündigung vom November 2024 als gegenstandslos ab (Dispositiv-Ziff. 2, act. 3 = act. 8, Aktenexemplar = act. 9/16).

1.2.7. Mit Beschluss vom gleichen Tag schrieb die Vorinstanz auch das Verfahren Nr. MO250115 betreffend die Kündigung vom Dezember 2024 ab (act. 4/2). Das gegen diesen Beschluss geführte Rechtsmittelverfahren bei der hiesigen Kammer trägt die Geschäfts-Nr. RU250074.

1.3.

1.3.1. Mit Eingabe vom 4. August 2025 fochten die Kläger den Beschluss der Vorinstanz vom 14. Juli 2025 im Verfahren Nr. MO243238 fristgerecht (act. 9/17) beim Obergericht des Kantons Zürich an. Sie stellen folgende Anträge (act. 2 S. 2):

- "1. In Gutheissung des Wiederherstellungsgesuchs vom 30. Juni 2025 seien die Parteien erneut zu einer Schlichtungsverhandlung

betreffend die Kündigung vom 28. November 2024 vorzuladen, und Ziff. 2 des Beschlusses sei aufzuheben.

2. Eventualiter sei in Abweisung von Ziff. 2 des Beschlusses die Schlichtungsbehörde zu verpflichten, den Parteien einen Entscheidvorschlag zukommen zu lassen, womit die Kündigung vom 28. November 2024 als ungültig erklärt wird.
3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Beklagten."

Innert laufender Rechtsmittelfrist ergänzten die Kläger ihre Rechtsmittelein-gabe mit Eingabe vom 6. August 2025 (act. 10).

1.3.2. Mit Beschluss vom 7. August 2025 wurde das von den Klägern erhobene Rechtsmittel von der hiesigen Kammer als Berufung entgegengenommen und auf das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wurde nicht eingetreten (act. 11).

1.3.3. Mit Verfügung vom 29. Oktober 2025 wurde den Berufungsbeklagten Frist zur Berufungsantwort angesetzt (act. 14), die ungenutzt verstrich (zur Berufungsantwort, die im Verfahren Nr. RU250074 eingereicht wurde, nachfolgend E. 5.2.2.).

1.3.4. Die Akten der Vorinstanz wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 9/1 – 18). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Am 1. Januar 2025 trat die Revision der ZPO (Änderung vom 17. März 2023) in Kraft. Gemäss Art. 404 Abs. 1 ZPO gilt bei Verfahren, die bei Inkrafttreten rechtshängig sind, das bisherige Verfahrensrecht (nachfolgend: aZPO) bis zum Abschluss vor der betroffenen Instanz. Vorbehalten bleiben die in Art. 407f ZPO genannten Bestimmungen, die auch für Verfahren gelten, die am 1. Januar 2025 rechtshängig sind. Für die Rechtsmittel gilt hingegen nach Art. 405 Abs. 1 ZPO das Recht, das bei der Eröffnung des Entscheids in Kraft ist.

Weil der angefochtene vorinstanzliche Beschluss nach Inkrafttreten der ZPO-Revision erging, sind für das vorliegende Berufungsverfahren die revidierten ZPO-Bestimmungen anwendbar.

2.2. Die Berufung ist mit Anträgen versehen sowie begründet im Sinne von Art. 311 Abs. 1 ZPO bei der Kammer als zuständige Rechtsmittelinstanz eingereicht worden. Auf die Berufung ist daher einzutreten.

2.3. Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Sachverhaltsfeststellung gerügt werden (Art. 310 ZPO). Ebenfalls gerügt werden kann die (blosse) Unangemessenheit eines Entscheids, da es sich bei der Berufung um ein vollkommenes Rechtsmittel handelt.

2.4.

2.4.1. Im Berufungsverfahren sind neue Tatsachen und Beweismittel nur noch zulässig resp. zu berücksichtigen, sofern die Voraussetzungen von Art. 317 Abs. 2 ZPO erfüllt sind. Die Partei, welche Noven in das Verfahren einbringen will, hat zu substantizieren und zu beweisen, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen vorliegen (OGer ZH LY240004 vom 1. März 2024 E. II.6. m.w.H.).

2.4.2. In ihrer Berufungsergänzung vom 6. August 2025 bringen die Berufungskläger erstmals vor, dass sich die Berufungsklägerin 1 zum Zeitpunkt der Schlichtungsverhandlung an ihrem Arbeitsort aufgehalten habe und innerhalb von 20 Minuten vor Ort gewesen wäre und an der Schlichtungsverhandlung hätte teilnehmen können, wenn der Vorsitzende zu Beginn der Verhandlung auf ihrer Anwesenheit beharrt hätte (act. 10). Zur Zulässigkeit dieser neuen Tatsachenbehauptungen äussern sich die Berufungskläger nicht, womit sie ihrer Substanziierungs- und Beweispflicht nicht nachkommen. Die Noven bleiben deshalb unberücksichtigt.

3. Anwendbares Recht

3.1. Vorab ist zu klären, ob auf das vorinstanzliche Verfahren der revidierte Art. 204 ZPO oder die altrechtliche Bestimmung Art. 204 aZPO anwendbar ist.

3.2.

3.2.1. Hinsichtlich des vorinstanzlichen Verfahrens Nr. MO243238 betreffend die Kündigung vom November 2024 war die Vorinstanz der Auffassung, dass Art. 204 aZPO anwendbar sei (act. 8 E. I.5.). Die Berufungskläger äussern sich diesbezüglich widersprüchlich. Einerseits bringen sie vor, es gelte die altrechtliche Bestimmung (act. 2 S. 6 Rz. 2). Andererseits argumentieren sie, dass in der vorliegenden Konstellation, in der an ein und demselben Schlichtungstermin sowohl über ein im 2024 als auch über ein im 2025 anhängig gemachtes Verfahren verhandelt worden sei, der revidierte Art. 204 ZPO für die gesamte Verhandlung und beide Verfahren zu Anwendung komme. Eine Laiin dürfe davon ausgehen, dass für die gleiche Verhandlung nicht zwei "Verhaltensregeln" gelten (act. 2 S. 12 Rz. 11, S. 13 Rz. 3).

3.2.2. Das vorinstanzliche Verfahren Nr. MO243238 betreffend die Kündigung vom November 2024 wurde mit Eingabe des Schlichtungsgesuchs vom 16. Dezember 2024 rechtshängig (act. 9/1); somit vor Inkrafttreten der ZPO–Revision. Weil der revidierte Art. 204 ZPO nicht in den Anwendungsbereich von Art. 407f ZPO fällt, gilt in Anwendung von Art. 404 ZPO für das vorinstanzliche Verfahren Nr. MO243238 Art. 204 aZPO. Eine Ausnahme für die von den Berufungsklägern vorgebrachte Konstellation besteht nicht. Art. 204 Abs. 3 lit. d ZPO, wonach es einer klagenden Partei erlaubt ist, die andere klagende Partei zu vertreten, sofern sie an der Schlichtungsverhandlung anwesend ist und in ihrer Vollmacht auch ermächtigt wird, einen Vergleich im Namen der Streitgenossenschaft abzuschliessen, ist auf das vorinstanzliche Verfahren Nr. MO243238 nicht anwendbar.

3.3. Für das Verfahren Nr. MO250115 betreffend die Kündigung vom Dezember 2024 gehen sowohl die Vorinstanz als auch die Berufungskläger von der Anwendung des revidierten Art. 204 ZPO aus, da das Schlichtungsverfahren mit Eingabe vom 13. Januar 2025 – und somit nach Inkrafttreten der ZPO-Revision – rechtshängig wurde.

4. Angefochtener Entscheid und Parteistandpunkt

4.1. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, sie habe in Kenntnis der divergierenden Säumnisfolgen den Parteien zwei unterschiedliche Vorladungen mit der jeweils korrekten Rechtsbelehrung zugestellt. Mangelnde Kenntnis oder fehlende Sorgfalt in Bezug auf die Anwendbarkeit von Art. 204 Abs. 3 lit. d ZPO könne ihr (der Vorinstanz) nicht vorgehalten werden. Aus dem Umstand, dass anlässlich der Schlichtungsverhandlung diese Problematik nicht thematisiert worden sei, könnten die Berufungskläger nichts zu ihren Gunsten ableiten, da es nicht um eine Unachtsamkeit der Schlichtungsbehörde gehe, sondern um das Nichterscheinen der Berufungsklägerin 1. Hinzukomme, dass die Berufungsklägerin 1 anwaltlich vertreten gewesen sei bzw. sei (act. 8 E. III.1.2.).

Ein Hinweis auf die unterschiedlichen Rechtsbelehrungen sei nicht notwendig gewesen, da diese bei der Lektüre der Vorladungen ohne Weiteres hätten erkannt werden müssen. Von den Parteien dürfe und müsse erwartet werden, dass sie die Vorladungen läsen und sich bei Unklarheiten entsprechend informierten, gerade bei der Besonderheit der zur Diskussion stehenden Verhandlung und der Tatsache, dass die Berufungskläger anwaltlich vertreten seien (act. 8 E. III.2.2.).

Gemäss der Vorinstanz bringen die Berufungskläger vor, aufgrund eines objektiv entschuldbaren Irrtums von der Anwendbarkeit von Art. 204 Abs. 3 lit. d ZPO ausgegangen zu sein. Dass dem nicht so sei, gehe jedoch klar aus der Vorladung hervor. Der Berufungsklägerin 1 sei es weder objektiv noch subjektiv unmöglich gewesen, den Erscheinungstermin zu wahren. Zudem könne ihr bezüglich ihres Nichterscheinens weder ein leichtes noch kein Verschulden zugebilligt werden, weshalb das Wiederherstellungsgesuch abzuweisen sei (act. 8 E. III. 4.2.).

4.2.

4.2.1. Dem halten die Berufungskläger entgegen, die Vorinstanz sei anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom korrekten Erscheinen der Parteien ausgegangen. Der Vorsitzende habe dieses überprüft und in Bezug auf die Berufungskläger explizit bejaht sowie im Protokoll festgehalten. Auf die Säumnis der Berufungskläger-

rin 1 sei nicht aufmerksam gemacht worden. Vielmehr habe die Vorinstanz zwei Entscheidvorschläge in Aussicht gestellt, mit denen die Kündigung für ungültig erklärt worden wäre. Erst nach der Verhandlung sei dem Vorsitzenden aufgefallen, dass die Berufungsklägerin 1 persönlich hätte erscheinen müssen und deshalb säumig sei, was er den Schlichtern sodann telefonisch mitgeteilt habe. Eine neue Beratung habe nicht stattgefunden. Dieses Vorgehen sei nicht zulässig und verletze das rechtliche Gehör der Berufungskläger sowie deren Recht auf ein faires Verfahren (act. 2 S. 7 f. Rz. 2 f., Rz. 8).

4.2.2. Weiter bringen die Berufungskläger vor, sie seien nach der Lektüre einer Vorladung betreffend das Verfahren Nr. MO250115 (Kündigung vom Dezember 2024) davon ausgegangen, dass die drei weiteren Vorladungen betreffend die Rechtsbelehrung gleichlautend seien. Entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen sei die unterschiedliche Rechtsbelehrung für eine Laiin nicht ohne Weiteres erkennbar gewesen und ein Hinweis auf die unterschiedliche Belehrung wäre hilfreich gewesen bzw. hätte aufgrund der Laienfreundlichkeit des Schlichtungsverfahrens erwartet werden können. Die Vorinstanz sei selber davon ausgegangen, dass die Berufungsklägerin 1 durch den Berufungskläger 2 vertreten werden könne. Von einer Laiin könne keine höhere Aufmerksamkeit bzw. Sorgfalt erwartet werden, als von einer Schlichtungsbehörde. Die Säumnis beruhe somit nicht auf grobem Versehen oder Desinteresse, sondern auf einem entschuldbaren Irrtum. In Anbetracht der vorliegenden Konstellation von zwei Verfahren, unterschiedlichen Rechtsbelehrungen und einem Schlichtungstermin treffe die Berufungsklägerin 1 nur ein leichtes Verschulden (act. 2 S. 10 Rz. 8).

Indem die Vorinstanz erwogen habe, dass für die Guttheissung eines Wiederherstellungsgesuchs die Wahrung des Erscheinungstermins für die säumige Partei objektiv oder subjektiv unmöglich gewesen sein müsse (m.V.a. act. 8 E.III.4.2.), habe sie Art. 148 ZPO verletzt. Es genüge, dass die säumige Partei kein oder nur ein leichtes Verschulden treffe (act. 2 S. 9 Rz. 7).

5. Würdigung

5.1.

5.1.1. Gemäss Art. 148 Abs. 1 ZPO, der für das Schlichtungsverfahren anwendbar ist (BGer 4A_289/2021 vom 16. Juli 2021 E. 4; OGer ZH RU190052 vom 20. November 2019 E. 4.1.), kann ein Gericht zu einem Termin erneut vorladen, wenn die säumige Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden trifft.

5.1.2. Bei der Frage, ob ein schweres oder leichtes Verschulden vorliegt, verfügt das Gericht über einen Ermessensspielraum. Es ist von einem objektivierten Sorgfaltsmassstab unter Beachtung der konkreten Umstände auszugehen (BGer 2C_764/2019 vom 4. Februar 2019 E. 3.3.; BSK ZPO-Gozzi, 4. Aufl. 2024, Art. 148 N 11). Das leichte Verschulden umfasst jedes Verhalten, das – ohne dass es akzeptierbar oder entschuldbar wäre – nicht zum schwerwiegenden Vorwurf gereicht (BGer 4A_164/2023 vom 23. Mai 2023 E. 3.1.; 4A_289/2021 E. 4; 5A_359 vom 17. Oktober 2019 E. 3.3.). Ein schweres bzw. grobes Verschulden liegt hingegen vor, wenn die säumige Partei ihre elementaren Sorgfaltspflichten verletzt, deren Einhaltung sich jeder vernünftigen Person unmittelbar aufdrängt (BGer 4A_164/2023 vom 23. Mai 2023 E. 3.1.; 5A_359 vom 17. Oktober 2019 E. 3.3.; DIKE ZPO-TANNER, 3. Aufl. 2025, Art. 148 N 19; FUCHS, in: Sutter-Somm u.a. [Hg.], ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 148 N 8). Das Verschulden der Rechtsanwältin wird der Partei angerechnet und kann ebenfalls die Wiederherstellung ausschliessen (BSK ZPO-Gozzi, a.a.O., Art. 148 N 14; FUCHS, a.a.O., Art. 148 N 7).

5.2.

5.2.1. Es ist unbestritten, dass die Berufungskläger die Kündigung vom November 2024 Mitte Dezember 2024 und jene vom Dezember 2024 Mitte Januar 2025 anfochten. Die Verfahren Nrn. MO243238 und MO250115 wurden von der Vorinstanz nicht vereinigt. In beiden Verfahren wurden die Parteien am gleichen Tag im April 2025 vorgeladen. Die Vorladungen trugen die jeweils korrekte Rechtsbeherrschung betreffend die Erscheinungspflicht. In den Vorladungen des vorinstanzlichen Verfahrens Nr. MO243238 wurde unter dem Titel "Wichtige Hinweise" Art. 204

Abs. 3 aZPO wiedergegeben, in jenen des vorinstanzlichen Verfahrens Nr. MO250115 Art. 204 Abs. 3 ZPO. Die Schlichtungsverhandlung fand am 25. Juni 2025 statt. Anlässlich dieses Termins wurden neun Verfahren zusammen verhandelt, in denen jeweils unterschiedliche Klägerinnen bzw. Kläger auftraten, die alle von Rechtsanwältin X. _____ vertreten wurden bzw. werden. In allen neun Verfahren hatten die Berufungsbeklagten die Rolle der Beklagten inne und wurden bzw. werden sie von Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____ vertreten (Prot. VI. S. 2).

5.2.1. Die Berufungskläger legen glaubhaft dar, dass sie (zuerst) eine Vorladung betreffend das vorinstanzliche Verfahren MO250115 (Kündigung vom Dezember 2024) lasen, in der auf die Ausnahme von der Erscheinungspflicht gemäss Art. 204 Abs. 3 lit. d ZPO hingewiesen wurde, und sodann davon ausgingen, dass die anderen drei Vorladungen (zwei betreffend das Verfahren Nr. MO243238 [Kündigung vom November 2024] und eine betreffend das Verfahren Nr. MO250115 [Kündigung vom Dezember 2024]) die gleiche Rechtsbelehrung enthielten. Dass die Berufungskläger folglich annahmen, die Ausnahme von der Erscheinungspflicht gelte auch im vorinstanzlichen Verfahren Nr. MO243238 (Kündigung vom November 2024), und dass die Berufungsklägerin 1 deshalb nicht zur Schlichtungsverhandlung erschien, erscheint glaubhaft. Es liegt somit ein Hinderungsgrund vor (Irrtum), der kausal für das Fernbleiben der Berufungsklägerin 1 an der Schlichtungsverhandlung war. Nicht ersichtlich ist, dass das Nichterscheinen der Berufungsklägerin 1 an der Schlichtungsverhandlung auf ein Fehlverhalten von Rechtsanwältin X. _____ zurückzuführen wäre.

Unter Berücksichtigung der zeitnahen Einreichung der beiden Schlichtungsgesuche, dem Erhalt der Vorladungen am gleichen Tag sowie der Durchführung der Schlichtungsverhandlungen an einem Termin trifft die Berufungsklägerin 1 als Laiin lediglich ein leichtes Verschulden, als sie davon ausging, die Vorladungen beider Verfahren beinhalteten die gleiche Säumnisbelehrung und sie gemäss Art. 204 Abs. 3 lit. d ZPO auch im Verfahren Nr. MO243238 nicht persönlich zur Schlichtungsverhandlung erscheinen müsse.

5.2.2. Die Berufungsbeklagten reichten im vorliegenden Verfahren keine Berufungsantwort ein (vgl. oben E. 1.3.2.). Im Verfahren Nr. RU250074, welches die

Kündigung vom Dezember 2024 zum Streitgegenstand hat, nahmen sie indessen Stellung und brachten vor, die Berufungskläger hätten nicht dargelegt, warum und inwiefern ein leichtes Verschulden vorliege, da es vorliegend um das Verhalten von anwaltlich vertretenen Parteien gehe und nicht von Laien (Geschäfts-Nr. RU250074 act. 10).

Wäre vorliegend die Berufungsantwort aus dem Verfahren Nr. RU250074 zu berücksichtigen, ginge die darin vorgebrachte Rüge fehl. Das Nichterscheinen der Berufungsklägerin 1 ist, wie dargelegt, nicht auf ein Fehlverhalten von Rechtsanwältin X. _____ zurückzuführen, sondern auf ein (entschuldbares) Verschulden der Berufungskläger.

5.2.3. Es bleibt die Frage, ob Rechtsanwältin X. _____ vor bzw. zu Beginn der Schlichtungsverhandlung – als die Berufungsklägerin 1 nicht erschienen war – hätte realisieren müssen, dass eine Vertretung der Berufungsklägerin 1 durch den Berufungskläger 2 zwar im Verfahren Nr. MO250115, nicht aber im Verfahren Nr. MO243238 möglich war (und sie die Berufungsklägerin 1 hätte auffordern müssen, umgehend zur Verhandlung zu erscheinen). So gilt im Grundsatz, dass bei Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten ein Irrtum über die Tragweite von verfahrensrechtlichen Regeln ein schweres Verschulden darstellt (BGer 1C_878/2013 vom 16. Mai 2014 E. 4.1). Zu berücksichtigen sind allerdings die Besonderheiten der vorliegenden Konstellation: Für beide Verfahren wurde gleichzeitig im April 2025 auf denselben Termin im Juni 2025 vorgeladen; verhandelt wurden die beiden Verfahren alsdann zusammen mit sieben weiteren Verfahren (vgl. oben E. 1.2.). Angesichts dieser spezifischen Umstände ist es nicht als grobes Verschulden zu werten, wenn Rechtsanwältin X. _____ (ebenso wie der Schlichtungsbehörde) nicht auffiel, dass die Berufungsklägerin 1 im Verfahren Nr. MO243238 (anders als im Verfahren Nr. MO250115) zwingend persönlich hätte erscheinen müssen.

5.2.4. Die Voraussetzungen von Art. 148 ZPO liegen somit vor, weshalb das vorinstanzlich gestellte Wiederherstellungsgesuch gutzuheissen ist. Die Vorinstanz hat die Parteien erneut zur Schlichtungsverhandlung im Verfahren Nr. MO243238 vorzuladen.

5.3. Die Vorinstanz ging von einer Säumnis der Berufungsklägerin 1 aus und schrieb das Anfechtungsverfahren unter Verweis auf Art. 206 Abs. 1 ZPO als gegenstandslos ab (act. 8 E. III.4.2). Da das Wiederherstellungsgesuch gutzuheissen ist, liegt keine Säumnis vor, weshalb auch die Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses (Abschreibung) aufzuheben ist.

5.4.

5.4.1. In prozessualer Hinsicht monieren die Berufungskläger, die Vorinstanz habe den Beschluss über das Wiederherstellungsgesuch telefonisch und ohne Beratung gefällt. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die Schlichter zum Entscheidungszeitpunkt das Wiederherstellungsgesuch weder erhalten, noch gelesen hätten und der Vorsitzende die Abweisung erst im Nachhinein begründet habe. Zudem sei den Berufungsbeklagten das Wiederherstellungsgesuch gar nicht zugestellt worden. Dies seien krasse Verletzungen von Art. 149 ZPO (act. 2 S. 8 Rz. 4, S. 9 Rz. 6).

5.4.2. Gemäss dem vorinstanzlichen Protokoll stellten die Berufungskläger das Wiederherstellungsgesuch am 30. Juni 2025. Nach telefonischer Rücksprache (des Vorsitzenden) mit den Schlichtern vom 14. Juli 2025 beschloss die Vorinstanz, dieses abzuweisen (Prot. Vi. S. 7). Aus dem vorinstanzlichen Protokoll geht nicht hervor, ob den Schlichtern das Wiederherstellungsgesuch im Zeitpunkt des Entscheids darüber (in physischer oder elektronischer Form) vorlag bzw. ob der Vorsitzende ihnen den Inhalt des Wiederherstellungsgesuchs mündlich unterbreitete. Da der angefochtene Beschluss ohnehin aufzuheben ist (vgl. oben E. 5.2.), kann offenbleiben, ob die Schlichter über das Gesuch in Unkenntnis dessen Inhalts entschieden und ob dies einen derart gravierenden formellen Fehler darstellen würde, aufgrund dessen die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen wäre.

5.5. Nach dem Ausgeführten ist die Berufung gutzuheissen. Der angefochtene Beschluss ist aufzuheben, das Wiederherstellungsgesuch der Berufungskläger ist gutzuheissen und die Sache ist an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Vorinstanz wird die Parteien erneut zur Schlichtungsverhandlung im Verfahren Nr. MO243238 vorzuladen haben.

6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. 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 (vgl. OGer ZH RU190025 vom 14. Mai 2019 E. 4 m.V.a. PD110005 vom 23. Juni 2011 E. 2.1). Somit sind für das Berufungsverfahren keine Kosten zu erheben.

6.2. Ebenso findet die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteienschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), auch im Rechtsmittelverfahren Anwendung (vgl. OGer ZH RU240021 vom 4. September 2024 E. 4.2 m.V.a. PD110005 vom 23. Juni 2011 E. 2.2). Folglich sind keine Parteienschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Berufung wird der Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 14. Juli 2025 aufgehoben und das Wiederherstellungsgesuch der Berufungskläger wird gutgeheissen.
2. Die Sache wird im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
3. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

6. 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 über Fr. 15'000.—.

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 C. Widmer

versandt am: