

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU250074-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**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom  
14. Juli 2025 (MO250115)**

### Erwägungen:

#### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

##### 1.1.

1.1.1. Die Kläger und Berufungskläger (ein Ehepaar, nachfolgend: Berufungskläger) sind Mieter einer 5,5-Zimmerwohnung im 6. Obergeschoss Nr. 1 sowie eines Tiefgaragenplatzes an der E. \_\_\_\_\_-strasse 2 in F. \_\_\_\_\_ (act. 6/2/5).

1.1.2. Mit Schreiben vom 28. November 2024 kündigten die Beklagten die Mietverträge per 31. März 2025 infolge Kernsanierung (nachfolgend: Kündigung vom November 2024). Mit Schreiben vom 27. Dezember 2024 kündigten die Beklagten die Mietverträge erneut per 30. September 2025 (act. 6/2/1–4, nachfolgend: Kündigung vom Dezember 2024).

##### 1.2.

1.2.1. Die Berufungskläger 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) und jene vom Dezember 2024 mit Schreiben vom 8. Januar 2025 (vorinstanzliches Verfahren Nr. MO250115, act. 6/1).

1.2.2. Mit Vorladungen vom 24. April 2025 wurden die Berufungskläger für beide Verfahren zu der auf Montag, 23. Juni 2025, anberaumten Schlichtungsverhandlung geladen (act. 6/9).

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 Berufungskläger 2 in Begleitung von Rechtsanwältin lic. iur. X. \_\_\_\_\_. Die Berufungsklägerin 1 blieb der Verhandlung fern, woraufhin Rechtsanwältin X. \_\_\_\_\_ namens und mit Vollmacht der Berufungsklägerin 1 die Vollmacht der Letzteren an den Berufungskläger 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 Berufungsklägerin 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 Berufungsklägerin 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).

Ebenfalls am 24. Juni 2025 entschied die Vorinstanz, das Verfahren Nr. MO250115 als gegenstandslos abzuschreiben (Prot. Vi. S. 5).

1.2.5. Die Berufungskläger stellten im Verfahren Nr. MO243238 am 30. Juni 2025 ein Wiederherstellungsgesuch (Prot. Vi. S. 7). Mit Beschluss vom 14. Juli 2025 wies die Vorinstanz das Wiederherstellungsgesuch ab und schrieb das Verfahren Nr. MO243238 betreffend die Kündigung vom November 2024 als gegenstandslos ab (Prot. Vi. S. 7).

Das gegen diesen Beschluss geführte Rechtsmittelverfahren bei der hiesigen Kammer trägt die Geschäfts-Nr. RU250073.

1.2.6. Mit Beschluss vom gleichen Tag schrieb die Vorinstanz auch das Verfahren Nr. MO250115 betreffend die Kündigung vom Dezember 2024 ab (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/10).

1.3.

1.3.1. Mit Eingabe vom 5. August 2025 fochten die Berufungskläger den Beschluss der Vorinstanz vom 14. Juli 2025 im Verfahren Nr. MO250115 fristgerecht (act. 6/11) beim Obergericht des Kantons Zürich an. Sie stellen folgende Anträge (act. 2 S. 2):

- "1. In Abweisung von Ziff. 1 des Beschlusses sei die Schlichtungsbehörde zu verpflichten, den Parteien einen Entscheidvorschlag zukommen zu lassen, womit die Kündigung vom 27. Dezember 2024 als ungültig erklärt wird.
2. Das Berufungsverfahren sei zu sistieren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens (Geschäfts-Nor. MO243238) betreffend die Kündigung vom 28. November 2024.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zulasten der Beklagten."

1.3.2. Mit Verfügung vom 29. Oktober 2025 wurde den Berufungsbeklagten Frist zur Berufungsantwort angesetzt (act. 8). Die Berufungsantwort datiert vom 1. Dezember 2025 (act. 10). Den Berufungsklägern ist mit dem vorliegenden Entscheid ein Doppel der Berufungsantwort zuzustellen.

1.3.3. Die Akten der Vorinstanz wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1 – 12). Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Prozessuales

2.1. 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.

2.2. 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.

## 3. Anwendbares Recht

Am 1. Januar 2025 trat die Revision der ZPO (Änderung vom 17. März 2023) in Kraft. Das vorinstanzliche Verfahren Nr. MO250115 betreffend die Kündigung vom Dezember 2024 wurde mit Eingabe am 13. Januar 2025 (act. 6/1) – und somit nach Inkrafttreten der ZPO-Revision – rechtshängig, weshalb der revidierte Art. 204 ZPO auf das Schlichtungsverfahren Anwendung findet.

#### 4. Zur Sache

##### 4.1.

4.1.1. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, im Verfahren Nr. MO243238 sei die Berufungsklägerin 1 der Schlichtungsverhandlung unentschuldigt ferngeblieben. Mit Beschluss vom 14. Juli 2025 sei ein von den Berufungsklägern gestelltes Wiederherstellungsgesuch abgewiesen und das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben worden. Damit sei die Kündigung vom 28. November 2024 in Rechtskraft erwachsen (act. 5 E. 7).

Im Verfahren Nr. MO250115 betreffend die Kündigung vom Dezember 2024 sei deshalb das Rechtsschutzinteresse der Berufungskläger dahingefallen, weshalb das Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben sei (act. 5 E. 7).

4.1.2. Dagegen bringen die Berufungskläger vor, der vorinstanzliche Beschluss vom 14. Juli 2025 im Verfahren Nr. MO243238 sei zu Unrecht ergangen und werde angefochten. Die Kündigung vom November 2024 würde als ungültig erklärt werden, was mit der Beschwerde (recte Berufung) vom 4. August 2025 (vgl. OGer ZH RU250073) gefordert werde, womit ein Rechtsschutzinteresse ihrerseits im Verfahren Nr. MO250115 betreffend die Kündigung vom Dezember 2024 zu bejahen sei. Die Sache sei an die Vorinstanz zurückzuweisen, wobei eine Schlichtungsverhandlung nicht erneut durchzuführen sei, da bereits verhandelt worden sei und es ein korrekt zustande gekommenes Verhandlungsergebnis 1 (Entscheidungsvorschlag/Gutheissung) gebe (act. 2 S. 6 Rz. 5 f.).

Überdies liege eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs vor. Die Vorinstanz habe den Entscheid im Nachgang der Schlichtungsverhandlung gefällt, in welcher den Parteien als Entscheidvorschlag die Gutheissung der Schlichtungsgesuche in Aussicht gestellt worden sei, ohne dass sie (die Berufungskläger) dazu hätten Stellung nehmen können. Auch seien derart weitgehende Entscheide nicht telefonisch zu fällen (act. 2 Rz. 4).

4.1.3. In ihrer Berufungsantwort bringen die Berufungsbeklagten vor, die Berufungskläger hätten nicht dargelegt, warum und inwiefern ein leichtes Verschulden vorliege, da es um das Verhalten von anwaltlich vertretenen Parteien gehe und

nicht von Laien (act. 10). Diese Ausführungen gehen am Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens (Abschreibung des Anfechtungsverfahrens betreffend die Kündigung vom Dezember 2024) vorbei. Auf sie ist nicht weiter einzugehen.

4.2. Mit heutigem Urteil hiess die hiesige Kammer im Verfahren Nr. RU250073 die Berufung der Berufungskläger gut, hob den angefochtenen vorinstanzlichen Beschluss auf, hiess das Wiederherstellungsgesuch der Berufungskläger gut und wies die Sache an die Vorinstanz zurück, damit diese die Parteien erneut zur Schlichtungsverhandlung im Verfahren Nr. MO243238 vorlädt (OGer ZH RU250073 vom 6. Januar 2026). Würde die Kündigung vom November 2024 von der Vorinstanz für ungültig erklärt, so haben die Berufungskläger ein Interesse an der Beurteilung der Kündigung vom Dezember 2024. Folglich ist im vorinstanzlichen Verfahren Nr. MO250115 ein Rechtsschutzinteresse der Berufungskläger zu bejahen. Der angefochtene Beschluss ist aufzuheben und die Sache ist an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Im vorinstanzlichen Verfahren Nr. MO250115 gelangt Art. 204 Abs. 3 lit. d ZPO zur Anwendung (vgl. oben E. 3.), weshalb der Berufungskläger 2 die Berufungsklägerin 1 an der Schlichtungsverhandlung gültig vertreten konnte. Da das Schlichtungsverfahren bereits durchgeführt wurde, ohne dass eine Einigung erzielt wurde, hat die Vorinstanz – wie anlässlich der Schlichtungsverhandlung in Aussicht gestellt (vgl. Prot. Vi. S. 4) – den Parteien einen Entscheidvorschlag zu unterbreiten, dies in zeitlicher Abstimmung mit dem Verfahren Nr. MO243238.

4.3. Nach dem Gesagten ist auf den gestellten Sistierungsantrag und dessen Begründung (act. 2 Rz. 2) nicht weiter einzugehen.

## 5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. 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.

5.2. 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 die Sache wird im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungskläger unter Beilage eines Doppels der Berufungsantwort (act. 10), sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 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: