

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU260003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichterin MLaw N. Menghini-Griesen sowie Gerichtsschreiberin MLaw O. Guyer

## Beschluss vom 23. Januar 2026

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Mieterin und Beschwerdeführerin

gegen

**B.** \_\_\_\_\_,

Vermieterin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C. \_\_\_\_\_ AG

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend **Forderung aus Mietverhältnis**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach vom 11. Dezember 2025 (MO250376)**

### Erwägungen:

1.

1.1. Mit Eingabe vom 16. September 2025 reichte die Vermieterin und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach (fortan Vorinstanz) folgendes Schlichtungsgesuch ein (act. 6/1):

1. Es seien die Beklagten zu verpflichten, den Betrag von Fr. 34'140.15 zuzüglich Zins von 5% seit dem 17.02.2025 zu bezahlen unter Vorbehalt der Klageerweiterung bzw. des Nachklagerechts.
2. Es sei der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 1 über Fr. 39'368.70 zuzüglich der Betreuungskosten von Fr. 249.30 des Betreibungsamtes Opfikon gegen die Beklagte 1 sowie der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 2 über Fr. 39'368.70 zuzüglich der Betreuungskosten von Fr. 104.– des Betreibungsamtes Opfikon gegen die Beklagte 2 vollumfänglich zu beseitigen.

Im Prozess unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8.1% Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten.

1.2. Noch vor Durchführung der Schlichtungsverhandlung zog die Beschwerdegegnerin die Klage mit Eingabe vom 5. Dezember 2025 "ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Wiedereinbringung" einstweilen zurück (act. 6/16). Mit Beschluss vom 11. Dezember 2025 schrieb die Vorinstanz das Verfahren als durch Rückzug erledigt ab (act. 6/18 = act. 3 [Aktenexemplar]).

1.3. Dagegen erhob die Mieterin und Beschwerdeführerin (fortan Beschwerdeführerin) mit undatierter Eingabe (Eingangsdatum der Kammer: 13. Januar 2026) Beschwerde. Sie stellte die folgenden Beschwerdeanträge (act. 2):

1. Die geforderte Summe über Fr. 39'368.70 von der C. \_\_\_\_\_ AG, D. \_\_\_\_\_-strasse 3, Postfach 4, E. \_\_\_\_\_ für das Abnahm Protokoll entweder 05.03.2024 oder 27.02.2024 sei vollumfänglich zu beseitigen, wie auch die Ratenzahlung meiner Tochter F. \_\_\_\_\_ (1. Juli 2025).
2. Dass ich A. \_\_\_\_\_ in meine Wohnung zurückkehren kann an der G. \_\_\_\_\_-strasse 5, H. \_\_\_\_\_.

3. Eine Abfindung in der Höhe von Fr. 8'000.– wegen der wahrheitswidrigen Erfindung gegen mich bei der Kündigung des Mietverhältnisses Brief vom 27.12.2022.

Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen zusammengefasst geltend, man habe sie und ihre Tochter als Mieterinnen aus persönlichen Gründen loswerden wollen. Bei der Wohnungsabnahme und der Erstellung des Abnahmeprotokolls sei weder sie selber noch ihre Tochter anwesend gewesen. Die Forderung der Beschwerdegegnerin wegen Mängeln sei demzufolge ungültig (act. 2).

1.4. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 6/1–23). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Ein Vergleich, eine Klageanerkennung oder ein vorbehaltloser Klagerückzug eines Schlichtungsgesuchs hat grundsätzlich die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides (vgl. Art. 208 Abs. 2 ZPO e contrario). Wird eine Klage, wie vorliegend, unter Vorbehalt der Wiedereinbringung zurückgezogen, kommt dem Klagerückzug im Schlichtungsverfahren nicht die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids zu. Der Kläger verzichtet damit nicht auf seinen Anspruch, sondern zieht nur das Schlichtungsgesuch zurück. Das Gericht schreibt das Verfahren in der Folge ab (vgl. Art. 241 Abs. 3 ZPO), wobei die Zivilprozessordnung für das Schlichtungsverfahren nicht explizit eine formelle Abschreibungsverfügung vorsieht. Der Abschreibungsbeschluss kann grundsätzlich nicht mit Berufung bzw. Beschwerde angefochten werden. Lediglich der darin enthaltene Kostenentscheid ist anfechtbar (Art. 110 ZPO). Weiter mit Beschwerde bzw. Berufung anfechtbar sind (hier allerdings nicht weiter interessierende) Einwendungen betreffend die Wirkungen des Dispositionsaktes (also des Rückzuges) auf das Verfahren (bspw. kann geltend gemacht werden, die Schlichtungsbehörde habe den Fall vollumfänglich gestützt auf den Rückzug abgeschrieben, obwohl der Rückzug nur einen Teil des Schlichtungsgesuchs betroffen habe).

Gegen die dem Abschreibungsbeschluss zugrunde liegende Rückzugserklärung ist die Revision der eigentliche Rechtsbehelf (BGE 149 III 145; OGer ZH

RU230045 vom 16. Februar 2024; BGE 139 III 133 E. 1.2. f. [betr. Vergleich]; BGer 4A 562/2014 vom 20. Februar 2015 E. 1.1. [betr. Rückzug]; BK ZPO Band II-KILLIAS, 2012, Art. 241 N 49; vgl. Art. 328 Abs. 1 lit. c ZPO). Als zu rügende Gründe nennt die bundesgerichtliche Rechtsprechung materielle und prozessuale Mängel, insbesondere Willensmängel im Sinne von Art. 23 ff. OR (bspw. kann die Partei, die das Schlichtungsgesuch zurückzog, geltend machen, sie sei zum Rückzug des Schlichtungsgesuchs gezwungen worden; BGer 5A\_425/2020 und 5A\_435/2020 je vom 15. Dezember 2022, E. 2.6.4).

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Zulässigkeit der Beschwerde bzw. der Berufung gegen einen Abschreibungsbeschluss (zufolge Rückzug, Anerkennung oder Vergleich) von Vornherein sehr eingeschränkt ist.

2.2. Hinzu kommt Folgendes: Die Zulässigkeitsvoraussetzung eines jeden Rechtsmittels ist die sogenannte Beschwer; sie ist für das Rechtsmittelverfahren das Pendant zum Rechtsschutzinteresse im erstinstanzlichen Verfahren, welches eine Prozessvoraussetzung darstellt (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Das Erfordernis der Beschwer hat die Wirkung, dass nur diejenige Partei zur Erhebung eines Rechtsmittels befugt ist, die ein von der Rechtsordnung geschütztes, d.h. ein schutzwürdiges Interesse (tatsächlicher oder rechtlicher Natur) an der Abänderung des erstinstanzlichen Entscheides besitzt (vgl. BGE 120 II 5 E. 2a; ZK ZPO-REETZ, 4. Aufl. 2025, Zürich/Basel/Genf, Vor Art. 308–318 N 29).

Es war vorliegend die Beschwerdegegnerin (die Vermieterin), die vor der Schlichtungsbehörde die Erklärung abgab, sie ziehe ihr Schlichtungsgesuch (unter Vorbehalt der Wiedereinbringung) zurück. Naturgemäss kann in einer Beschwerde deshalb nur die Vermieterin behaupten, die Schlichtungsbehörde habe ihr Schlichtungsgesuch fälschlicherweise als vollumfänglich zurückgezogen entgegen genommen, obwohl sie nur einen Teil ihrer Forderung von rund Fr. 34'000.-- zurückgezogen habe. Deshalb kann sich auch nur die Vermieterin auf einen Willensmangel berufen, das heisst, nur sie könnte mit Revision geltend machen, sie habe irrtümlich das Schlichtungsgesuch zurückgezogen. Die Beschwerdeführerin gab vor Schlichtungsbehörde indes keine Erklärung ab, die einem Irrtum hätte unterliegen können. Der Rückzug des Schlichtungsgesuchs liegt zudem

im Interesse der Beschwerdeführerin als beklagte Partei. Der Entscheid der Vorinstanz ist für sie nicht nachteilig und sie hat kein Interesse an dessen Abänderung. Dem entsprechend fehlte es der Beschwerdeführerin an der Beschwer, weshalb mangels Beschwer auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

Nach dem Rückzug des Schlichtungsverfahrens durch die Vermieterin wurde das Verfahren (sofort) beendet. Es bestand demzufolge für die Schlichtungsbehörde kein Anlass, die Klage inhaltlich zu prüfen und auf die materiellen Argumente der Parteien einzugehen. Entsprechend kann auch das Obergericht darauf nicht eingehen. Die Argumente der Beschwerdeführerin, sie schulde aus der Miete der Wohnung an der G.\_\_\_\_-strasse 5 in H.\_\_\_\_ nichts mehr, muss die Beschwerdeführerin gegebenenfalls in einem neu anhängig gemachten Schlichtungsverfahren der Vermieterin vortragen.

2.3. Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin nicht einzutreten.

3. Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO, welcher auch im Rechtsmittelverfahren Anwendung findet, sind keine Kosten zu erheben und keine Entschädigungen zuzusprechen.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach, je gegen Empfangsschein.
5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge-

richt, 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. 30'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw O. Guyer

versandt am: