

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU260018-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

Urteil vom 22. April 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Kläger und Berufungskläger

gegen

C. _____ [Stiftung],

Beklagte und Berufungsbeklagte

vertreten durch D. _____ AG

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung / Erstreckung**

**Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des
Bezirksgerichtes Dietikon vom 27. Februar 2026 (MO260018)**

Erwägungen:

1. Mit Beschluss vom 27. Februar 2026 trat die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dietikon auf das Schlichtungsgesuch der Kläger und Berufungskläger (fortan Kläger) nicht ein (act. 5).

2. Hiergegen erhoben die Kläger mit Eingabe vom 3. April 2026 (Datum Poststempel) Berufung mit dem sinngemässen Antrag, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und ihr Schlichtungsgesuch sei zu behandeln (act. 2). Aufgrund verschiedener Ungereimtheiten ist unklar, ob der Beschluss dem Kläger 1 am 3. oder am 12. März 2026 zugestellt wurde. Zudem erfolgte soweit ersichtlich bislang keine förmliche Zustellung an die Klägerin 2. Da eine Rückmeldung der Post an die Vorinstanz aussteht und die Berufungsfrist bei einer Zustellung an den Kläger 1 am 12. März 2026 sowie bei einer nur formlosen Zustellung an die Klägerin 2 gewahrt wäre, ist die Berufung als rechtzeitig entgegenzunehmen (act. 6/10-11, act. 7).

Die Kläger werfen der Vorinstanz unvollständige bzw. falsche Feststellung des Sachverhaltes und falsche Anwendung des Rechts vor. Wichtige Beweismittel seien nicht berücksichtigt worden. Sie hätten ihr Schlichtungsgesuch der Vorinstanz persönlich überbracht. Die Originalunterschriften hätten sie am 6. Februar 2026 per A-Post nachgereicht. Deshalb sei ein neuer Termin für die Schlichtungsverhandlung zu vereinbaren. Als Familie mit Kindern stünden sie unter Schock und seien durch die Kündigung sehr belastet, was auch gesundheitliche Folgen nach sich gezogen habe (act. 2).

3. Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Der Berufungskläger muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht. Die Berufung kann daher nicht einzig mit einem Verweis auf die bei der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften bzw. die in jenem Verfahren gemachten Vorbringen begründet werden. Solche

Verweisungen sind insbesondere dann unzulässig, wenn sich die Vorinstanz mit den Ausführungen des Berufungsklägers auseinandergesetzt hat (REETZ in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A., Art. 311 N 36 ff.; DIKE-Komm ZPO-HUNGERBÜHLER, 3. A., Art. 311 N 30 ff.). An die Begründung des Rechtsmittels werden bei Laien minimale Anforderungen gestellt. Es muss jedoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011; LF230033 vom 19. Juni 2023 E. 2.2; LF230044 vom 19. September 2023 E. 3). Noven sind in der Berufung nur unter den Voraussetzungen von Art. 317 ZPO zulässig.

4. Das Schlichtungsgesuch wurde der Vorinstanz am 21. Januar 2026 persönlich überbracht. Es ist indes nicht eigenhändig unterzeichnet, sondern liegt nur in Kopie vor (act. 6/1). Deshalb setzte die Vorinstanz den Klägern in Anwendung von Art. 132 Abs. 1 ZPO mit Verfügung vom 28. Januar 2026 Frist an, um das Gesuch mit einer Originalunterschrift versehen wieder einzureichen; unter der Androhung, dass bei Säumnis auf das Gesuch nicht eingetreten werde (act. 6/6). Da der Mangel innert Frist nicht behoben wurde, trat die Vorinstanz mit Beschluss vom 27. Februar 2026 androhungsgemäss auf das Gesuch nicht ein (act. 5).

5. Bei Eingaben in Papierform ist die Frist eingehalten, wenn die Eingabe am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben wird (Art. 143 Abs. 1 ZPO). Das eben umschriebene Expeditionsprinzip setzt voraus, dass die Sendung das Gericht erreicht. Beweispflichtig für die rechtzeitige Aufgabe der Sendung ist der Absender, welcher hierfür den strikten Beweis erbringen muss; bloss überwiegende Wahrscheinlichkeit genügt nicht. Die Beweispflicht umfasst nicht nur die Fristwahrung, sondern im Zweifelsfall auch den Inhalt der Sendung (Fuchs in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A., Art. 143 N 4 ff.)

6.a) In der Verfügung betreffend Fristansetzung zur Verbesserung vom 28. Januar 2026 gab die Vorinstanz die gesetzliche Säumnisfolge gemäss

Art. 132 Abs. 1 ZPO zutreffend wieder und ergänzte diese mit der Androhung des Nichteintretens bei Säumnis (act. 6/6). Nach Art. 132 Abs. 1 ZPO gilt eine innert der Nachfrist nicht verbesserte Eingabe als nicht erfolgt. Bei der Vorinstanz ging innert der angesetzten Frist kein von den Klägern eigenhändig unterzeichnetes Schlichtungsgesuch ein. Die Vorinstanz war nicht gehalten, bei den Klägern nachzufragen oder sie zu Weiterungen anzuhalten. Dass sie nicht auf das Schlichtungsgesuch eintrat, ist nicht zu beanstanden. Sie hätte allerdings die Eingabe als nicht erfolgt qualifizieren und das Verfahren entsprechend abschreiben müssen, was indes für die Kläger im Ergebnis nichts ändert.

b) Im Berufungsverfahren bringen die Kläger nichts vor, was zu einer anderen Beurteilung führen könnte. Bei ihrem Einwand, sie hätten ihr verbessertes Gesuch am 6. Februar 2026 per A-Post verschickt, handelt es sich um eine blosser Behauptung. Wie dargelegt, obliegt ihnen die Beweislast für das rechtzeitige Nachliefern der Originalunterschriften. Bei der von den Klägern verwendeten regulären A-Post gibt es keinen Zustellungsnachweis. Weder ist bei dieser Versandart eine elektronische Sendungsverfolgung möglich noch erfolgt die Zustellung gegen Unterschrift. Es wäre somit an den Klägern gelegen, mit geeigneten Beweisvorkehrungen – etwa durch die Nutzung anderer Angebote der Post wie A-Post Plus oder Einschreiben oder wiederum mittels persönlicher Übergabe an die Vorinstanz – die Rechtzeitigkeit ihrer Sendung zu belegen. Können die Kläger diesen Nachweis mit dem von ihnen gewählten Übermittlungsweg nicht erbringen, so gehen die Folgen der Beweislosigkeit zu ihren Lasten. Ihr Vorwurf, die Vorinstanz hätte wichtige Beweismittel unberücksichtigt gelassen, zielt somit ins Leere. Ebenso wenig kann der Vorinstanz die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes oder eine falsche Rechtsanwendung vorgehalten werden (act. 2 S. 1).

Die Kläger weisen ferner auf eine besondere Härte hin (act. 2 S. 2). Der drohende Verlust der Familienwohnung wiegt für sie und ihre Kinder zweifelsohne schwer. Ihre Vorbringen persönlicher Natur vermögen am zutreffenden Entscheid der Vorinstanz jedoch ebenfalls nichts zu ändern. Sollten sie, wie sie befürchten, buchstäblich auf der Strasse stehen, müssten sie sich an die zuständigen sozialen Dienste der Gemeinde wenden.

Demzufolge erweist sich die Berufung als unbegründet und ist abzuweisen.

7. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was praxisgemäss auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (OGer ZH RU240013 vom 6. Mai 2024, E. 4 m.w.H.). Somit fallen die Kosten für das Berufungsverfahren ausser Ansatz.

Nach Art. 113 Abs. 1 ZPO und der erwähnten Praxis werden auch keine Parteientschädigungen zugesprochen, wobei die Beklagten und Berufungsbeklagten mangels Umtrieben ohnehin nicht zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an die Vorinstanz, 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. Der Streitwert übersteigt Fr. 15'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: