Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: RU260034-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

Beschluss vom 13. Juli 2026

in Sachen

A._____,
Kläger und Beschwerdeführer

verbeiständet durch B._____

gegen

C._____ AG,
Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch D._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____

betreffend **Forderung**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 18. Mai 2026 (MO252168)

Erwägungen:

1. Am 3. Februar 2025 kündigte die Beklagte und Beschwerdegegnerin (fortan Beklagte) dem Kläger und Beschwerdeführer (fortan Kläger) mit amtlich genehmigtem Formular den Mietvertrag über eine 3.5-Zimmerwohnung im

4. Obergeschoss inkl. Kellerabteil an der E._____-strasse … in … Zürich auf den 30. September 2025. Mit Eingabe vom 12. Februar 2025 focht der Kläger die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich (Vorinstanz) an. Eventualiter beantragte er die maximale Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 5/14/6-7). Mit Vergleich vom 8. Mai 2025 stellten die Parteien fest, dass die angefochtene Kündigung per 30. September 2025 wirksam und gültig sei. Die Beklagte erstreckte dem Kläger das Mietverhältnis einmalig bis 30. Juni 2026. Der Kläger verpflichtete sich, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin geräumt und gereinigt zu verlassen und der Beklagten ordentlich zu übergeben (act. 5/14/13, Prot. Vi S. 2).

2.a) Mit Eingabe vom 22. Oktober 2025 gelangte der Kläger erneut an die Vorinstanz mit folgenden Anträgen (act. 5/1, Prot. Vi S. 3):

> "1. Es sei die Beklagte zu verpflichten, das Wohn- und das Bürozimmer neu zu streichen.
>
> 2. Es sei die Miete rückwirkend ab Datum der ersten Mängelrüge bezüglich der genannten Malerarbeiten bis zur Beseitigung des Mangels angemessen zu reduzieren.
>
> 3. Es sei festzustellen, dass der Nachzahlungssaldo der Heiz- und Nebenkostenabrechnung fällig per 31.12.24 nicht geschuldet ist.
>
> Für den Fall, dass kein Vergleich zustande kommen sollte, wird beantragt, dass in der Sache ein Entscheid gemäss Art. 212 ZPO bzw. ein Entscheidvorschlag gemäss Art. 210 ZPO gemacht wird."

Am 13. November 2025 wurden die Parteien auf den 19. Januar 2026, 13.30 Uhr, zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen, unter der Androhung, dass bei unentschuldigtem Ausbleiben der klagenden Partei das Schlichtungsgesuch als zurückgezogen gelte und das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben werde (act. 5/8). Da der Kläger der Verhandlung unentschuldigt fern blieb (Prot. Vi S. 2), schrieb die Vorinstanz das Verfahren androhungsgemäss ab (act. 5/10).

b) Am 1. Mai 2026 stellte der Kläger bei der Vorinstanz ein Gesuch um Wiederherstellung des Verhandlungstermins (act. 5/13). Mit Beschluss vom 18. Mai 2026 wies die Vorinstanz das Gesuch wegen Verspätung ab (act. 3).

3. Gegen diesen Beschluss erhob der Kläger rechtzeitig Beschwerde mit dem Antrag, sein Wiederherstellungsgesuch sei gutzuheissen und es sei ein neuer Schlichtungstermin anzusetzen (act. 2 und 4/1-2). Am 24. Juni 2026 liess er der Kammer eine Kopie seines Schreibens an die Beklagte betreffend Verlängerung der Auszugsfrist bis 31. Dezember 2026 samt weiteren Beilagen zukommen (act. 8 und 9/1-4). Schliesslich reichte der Kläger sein Schreiben vom 30. Juni 2026 an die Beklagte nach, womit er diese ersucht, ihn erst auszuweisen, wenn ein richterlicher Entscheid vorliegt, und legte erneut verschiedene Unterlagen bei (act. 10 und 11/1-3).

Zur Begründung der Beschwerde bringt der Kläger vor, er habe in der Schweiz keine Verwandten, die ihm die notwendigen Unterlagen hätten vorbeibringen können. Ebenso wenig habe er damals bereits Unterstützung durch die Beiständin gehabt. Seine schwere Erkrankung habe ihn bis zu seinem Austritt aus dem F._____ am 23. April 2026 daran gehindert, die Akten selbst zuhause zu holen und entsprechend zu handeln. Deshalb habe er das Wiederherstellungsgesuch unmöglich früher stellen können. Mit seinem Gesuch vom 1. Mai 2026 habe er die Frist von 10 Tagen seit dem Austritt aus dem Krankenheim eingehalten. Da es kaum möglich sein werde, so kurzfristig einen neuen Verhandlungstermin zu finden und ein Auszug aus der Wohnung seiner Gesundheit enorm schaden würde, werde er die Beklagte um eine Erstreckung bis 31. Dezember 2026 bitten (act. 2).

4.a) Art. 148 Abs. 1 ZPO ermöglicht es einer säumigen Partei unter gewissen Voraussetzungen eine Nachfrist zu erhalten oder zu einem neuen Termin vorgeladen zu werden. Gemäss Art. 149 ZPO gibt das Gericht der Gegenpartei Gelegenheit zur Stellungnahme und entscheidet endgültig, es sei denn die Verweigerung der Wiederherstellung hat den definitiven Rechtsverlust zur Folge. Gemäss Bundesgericht ist das Rechtsmittel gegen die Verweigerung der Wiederherstellung nach gefälltem Entscheid das gleiche wie gegen jenen Entscheid (BGE 139 III 478 E. 6 und 7 = Pra 103 (2014) Nr. 46; FUCHS in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A., Art. 149 N 4 f.). Vorliegend wäre, sofern die

Anfechtbarkeit zu bejahen wäre, die Beschwerde zulässig (vgl. Rechtsmittelbelehrung in act. 5/10).

Gemäss Art. 321 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und inwiefern er abgeändert werden soll (Begründungslast). Der Beschwerdeführer muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht (FREIBURGHAUS/AFHELDT in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 4. A., Art. 321 N 13 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 PF110034 vom 22. August 2011). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

b) Somit ist zu prüfen, ob die Beschwerde zulässig ist, weil die mit Beschluss vom 18. Mai 2026 abgelehnte Neuansetzung eines Verhandlungstermins den endgültigen Verlust des Klagerechts des Klägers in dieser Sache bedeuten würde. Gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung ist von zwei Hauptanwendungsfällen des definitiven Rechtsverlustes auszugehen: (1) Fälle, in denen ein negativer Sachentscheid einer erneuten Geltendmachung aufgrund der Einrede der abgeurteilten Sache entgegensteht (Art. 59 Abs. 2 lit. e), und (2) Fälle, in denen der Rechtsverlust durch das Entfallen der Rechtshängigkeit bei zwischenzeitlichem Ablauf einer Verwirkungsfrist eintritt (Art. 64 Abs. 2 ZPO). Dies betrifft grundsätzlich nur Wiederherstellungsentscheide, welche – wie vorliegend – nach der Fällung eines Endentscheides ergehen, da eine im laufenden Verfahren zu Unrecht verweigerte Wiederherstellung mit dem Rechtsmittel in der Hauptsache gerügt werden kann (zum Ganzen FUCHS, a.a.O., Art. 149 N 4a).

c) Der Kläger erschien nicht zur Schichtungsverhandlung vom 19. Januar 2026. In diesem Fall wird der Rückzug des Schlichtungsgesuches fingiert und das Verfahren wurde zu Recht als gegenstandslos abgeschrieben (Art. 206 Abs. 1

ZPO, act. 5/10). Damit entfiel auch die Rechtshängigkeit. Dem Kläger droht dadurch jedoch keine Verwirkung einer Klagefrist, etwa für die Anfechtung einer Kündigung nach Art. 273 Abs. 1 OR: Denn die von ihm gestellten Anträge (Streichen des Wohnzimmers und Büros bei angemessener Mietzinsreduktion und Feststellung, dass die offenen Nebenkosten für das Jahr 2024 nicht geschuldet seien) sind nicht an eine Verwirkungsfrist gebunden. Sodann bewirkt der im Abschreibungsbeschluss vom 19. Januar 2026 angenommene Rückzug des Schlichtungsgesuches keine res iudicata, da die Fortführungslast erst nach Eröffnung des Entscheidverfahrens vor dem Gericht eintritt (Art. 65 ZPO). Er führte nur zum Verlust des entsprechenden Prozesses, nicht jedoch zum Verlust eines Anspruchs aus Zivilrecht. Das Schlichtungsgesuch kann somit grundsätzlich jederzeit neu gestellt werden (HONEGGER in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A., Art. 206 N 5; BGer 4P.94/2002 vom 27. Juni 2002 E. 3.1; BGer 5A_82/2009 vom 27. April 2009 E. 2.3). Insgesamt ist daher ein drohender materieller Rechtsverlust infolge der versäumten Schlichtungsverhandlung zu verneinen. Somit kann die verweigerte Wiederherstellung im konkreten Fall nicht angefochten werden. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

5.a) Aber selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, wäre diese abzuweisen. Nach Art. 148 ZPO kann die Frist wiederhergestellt oder zu einem Termin erneut vorgeladen werden, wenn die säumige Partei innert zehn Tagen nach Wegfall des Säumnisgrundes – spätestens aber innert sechs Monaten seit Eintritt der Rechtskraft eines Entscheides – darum ersucht und glaubhaft macht, dass die Säumnis auf keinem oder einem nur leichten Verschulden beruhte. Das Hindernis ist behoben, wenn die Partei erkannt hat oder hätte erkennen müssen, dass sie die Frist oder den Termin verpasst hat. Sinn und Zweck des Instituts ist die Milderung der formalen Strenge des Prozessrechts im Interesse der Durchsetzung des materiellen Rechts, wobei dem Gericht ein gewisses Ermessen zukommt. Auszugehen ist dabei von einem objektivierten Sorgfaltsmassstab. Blosse Rechtsunkenntnis, Nachlässigkeiten wie etwa schlichtes Vergessen oder versehentlich falsches Terminieren, oder sprachliche Barrieren gelten grundsätzlich als grobes Verschulden. Ein solches ist ferner anzunehmen, wenn eine Partei eine Frist freiwillig und irrtumsfrei verstreichen lässt. Die Wiederherstellung wegen Unfall,

Krankheit oder Spitalaufenthalt ist nur gerechtfertigt, wenn die Partei dadurch effektiv davon abgehalten wurde, selber innert Frist zu handeln oder eine Drittperson mit der Vornahme der Prozesshandlung zu betrauen. Die Glaubhaftmachungslast für den behaupteten Wiederherstellungsgrund trägt die säumige Partei. Das geltend gemachte Hindernis muss kausal für die prozessuale Säumnis gewesen sein (FUCHS in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A., Art. 148 N 7 ff.; DIKE-Komm ZPO-TANNER, 3. A., Art. 148 N 6 ff., N 19 ff.).

b) Die in Frage stehende Schlichtungsverhandlung wurde auf den 19. Januar 2026 angesetzt. Gemäss dem Austrittsbericht des Stadtspitals Waid vom 29. Januar 2026 war der Kläger vom 20. Januar bis zum 28. Januar 2026 dort hospitalisiert (act. 5/14/4). Das F._____ bestätigte mit Schreiben vom 6. März 2026, dass der Kläger am 19. Januar 2026 aus gesundheitlichen Gründen nicht zum Termin habe erscheinen können (act. 5/14/1). Die Vorinstanz erwog zu Recht, dass aus diesen beiden Dokumenten nicht hervorgehe, inwiefern der Kläger während seines Spitalaufenthaltes nicht in der Lage gewesen sein soll, die Vorinstanz – gegebenenfalls mit Hilfe Dritter – zu kontaktieren. Namentlich bescheinigt das ärztliche Zeugnis des F._____ lediglich die Verhinderung des Klägers an der Teilnahme an der Verhandlung. Zu seinem Unvermögen, die Vorinstanz rechtzeitig um Wiederherstellung zu ersuchen, äussert es sich nicht. Des Weiteren hielt die Vorinstanz zutreffend fest, dass der Kläger, selbst wenn die 10-tägige Frist zur Einreichung des Wiederherstellungsgesuches nicht bereits am 19. Januar 2026, sondern erst mit seinem Spitalaustritt am 28. Januar 2026 zu laufen begonnen hätte, die Frist mit seinem Gesuch vom 1. Mai 2026 längst verpasst habe. Daran ändert nichts, dass er vom Stadtspital Waid nicht nach Hause entlassen, sondern ins F._____ verlegt wurde (act. 5/14/4 S. 4). Weder ergibt sich aus seinen Ausführungen noch aus den Akten, dass der Kläger auch während seiner Rehabilitation effektiv daran gehindert war, selbst innert Frist zu handeln oder eine Drittperson mit der Vornahme der Prozesshandlung zu betrauen.

In seiner Beschwerde erklärt der Kläger, weder habe er in der Schweiz Verwandte, die ihm die nötigen Unterlagen hätten vorbeibringen können, noch sei er damals bereits durch die Beiständin unterstützt worden (act. 2). Abgesehen da-

von, dass es sich bei diesen Vorbringen um neue und damit unzulässige Einwände handelt (Art. 326 ZPO, oben E. 4.a), erweisen sie sich als unbehelflich. Die vom Kläger erwähnten, zuhause aufbewahrten Unterlagen dürften das Mietverhältnis bzw. dessen Kündigung betreffen; für die Begründung eines Wiederherstellungsgesuches waren sie wohl entbehrlich. Für dieses hätte der Kläger der Vorinstanz rechtzeitig ärztliche Atteste, welche bestätigen, dass es ihm während seines Spitalaufenthaltes bzw. seiner Rehabilitation nicht möglich war, die Neuansetzung der Verhandlung zu beantragen oder eine Drittperson entsprechend zu instruieren, einreichen müssen. Die Drittperson muss nicht zwingend ein Verwandter sein, der Kläger hätte sich von einem Nachbarn, einem Bekannten, vom Pflegepersonal oder Sozialdienst des Spitals bzw. F._____ oder von einem Rechtsvertreter unterstützen lassen können. Dass dies nicht möglich war, macht er nicht geltend. Anzumerken bleibt sodann, dass dem Kläger mit Beschluss vom 17. März 2026 eine Vertretungsbeiständin zur Erledigung von administrativen und finanziellen Angelegenheiten bestellt wurde (act. 7). Wollte man ihm zubilligen, dass er aus gesundheitlichen Gründen nicht bereits im Spital oder kurz nach seiner Verlegung handeln konnte, so hätte er spätestens nach Errichtung der Beistandschaft die zuständige Person um Unterstützung bitten können. Beim nachgereichten Zeugnis des F._____ vom 1. Juni 2026 (act. 4/1) handelt sich um ein echtes Novum, welches aufgrund des Novenverbots von Art. 326 Abs. 1 ZPO im Beschwerdeverfahren unberücksichtigt bleiben muss. Im Übrigen bestätigt es nur den Austritt des Klägers am 23. April 2026. Dass bzw. inwiefern der Kläger aufgrund seines gesundheitlichen Zustandes während des gesamten stationären Aufenthaltes daran gehindert gewesen wäre, seine Rechte zu wahren oder wahren zu lassen, wird nicht konkret dargelegt.

Demzufolge gab die Vorinstanz dem Wiederherstellungsgesuch vom 1. Mai 2026 wegen Verspätung zu Recht nicht statt.

6. Gegenstand des Schlichtungsverfahrens waren die vom Kläger mit Eingabe vom 22. Oktober 2026 gestellten Anträge (oben E. 2.a). Entsprechend war eine weitere Erstreckung nicht Gegenstand des Schlichtungsverfahrens. Im angefochtenen Beschluss entschied die Vorinstanz sodann einzig über das abgewie-

sene Wiederherstellungsgesuch des Klägers. Entsprechend ist lediglich der vorinstanzliche Entscheid über das Wiederherstellungsgesuch Gegenstand des Beschwerdeverfahrens. Die Vorinstanz hat sich weder mit einer (weiteren) Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende 2026 noch mit den beantragten Malerarbeiten etc. auseinandergesetzt, weshalb sich Weiterungen zu den diesbezüglichen Vorbringen des Klägers erübrigen (act. 2 S. 2 und 4/2, act. 8 und 9/1-4, act. 10 und 11/1-3). Die Beschwerdeinstanz kann nur überprüfen, was die Vorinstanz entschieden hat.

7. Es obliegt der Beiständin, sich unter Berücksichtigung der schwierigen gesundheitlichen und persönlichen Situation des Klägers in Zusammenarbeit mit den Sozialbehörden um eine auf dessen Bedürfnisses zugeschnittene Anschlusslösung für seine Wohnsituation zu bemühen.

8. Nach Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben. Die Kostenfreiheit gilt gemäss Praxis der Kammer auch für das Rechtsmittelverfahren (etwa OGer ZH RU190017 vom 13. März 2019, E. 4; RU150009 vom 19. Februar 2015, E. 3; PD110005 vom 23. Juni 2011 E. 2; PD110010 vom 31. Oktober 2011 E. 4a). Sie umfasst ebenso das im Rahmen eines Schlichtungsverfahrens behandelte Wiederherstellungsgesuch. Folglich ist für das vorliegende Beschwerdeverfahren von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen.

Im Schlichtungsverfahren werden sodann keine Parteientschädigungen zu gesprochen (Art. 113 Abs. 1 ZPO), was nach der vorstehend erwähnten Praxis auch im Rechtsmittelverfahren gilt. Der Kläger ist deshalb nicht zur Leistung einer Entschädigung an die Beklagte zu verpflichten. Eine solche fällt schon deshalb ausser Betracht, weil der Beklagten keine erheblichen Umstände entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.

3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage von Kopien von act. 2, 8 und 10, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.

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 weniger als Fr. 30'000.–.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: