

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU170076-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter  
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. A. Huizinga sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

## Urteil vom 11. Dezember 2017

in Sachen

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

Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

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

Beklagter und Beschwerdegegner,

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

betreffend  
**Kündigungsschutz / Anfechtung**

Beschwerde gegen einen Entscheid der Schlichtungsbehörde Zürich vom 14. November 2017 (MM170574)

## **Erwägungen:**

### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Die Klägerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Mieterin) mietete vom Beklagten und Beschwerdegegner (nachfolgend: Vermieter) an der C. \_\_\_\_\_ - Strasse ... / D. \_\_\_\_\_ - Strasse ... in ... Zürich im Untergeschoss, im Erdgeschoss sowie im 2. Obergeschoss Geschäftsräume (vgl. act. 3/2). Nachdem der Vermieter das Mietverhältnis mit amtlich genehmigtem Formular vom 25. August 2017 per 30. September 2017 gekündigt hatte (act. 3/2), leitete die Mieterin mit Eingabe vom 25. September 2017 ein Schlichtungsverfahren bei der Schlichtungsbehörde Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein (act. 1). Die Parteien wurden in der Folge auf den 14. November 2017 zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen (vgl. act. 5 und act. 8). Anlässlich dieser Verhandlung erschien die Mieterin unentschuldigt nicht, worauf die Vorinstanz das Verfahren mit Beschluss vom 14. November 2017 als gegenstandslos abschrieb (act. 9 = act. 13 = act. 15; nachfolgend zitiert als act. 13).

1.2. Gegen diesen Entscheid erhob die Mieterin mit Eingabe vom 4. Dezember 2017 fristgerecht (vgl. act. 10) Beschwerde, wobei sie folgende Anträge stellte (act. 14 S. 2):

- "1. Der Entscheid der Schlichtungsbehörde Zürich vom 14. November 2017 sei aufzuheben
2. Unter Kosten und Entschädigungsfolgen"

1.3. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-11). Da sich die Beschwerde, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Dem Vermieter sind mit dem vorliegenden Entscheid lediglich das Doppel der Beschwerdeschrift sowie Kopien der Beilagen dazu zuzustellen.

## 2. Zur Beschwerde

2.1. Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid damit, dass die Mieterin zur Schlichtungsverhandlung trotz ordnungsgemässer Vorladung mit Hinweis auf die Säumnisfolgen nicht erschienen sei. Das Verfahren sei daher in Anwendung von Art. 206 Abs. 1 ZPO abzuschreiben (act. 13 E. I).

2.2. Die Mieterin bezeichnet diesen Sachverhalt als korrekt. Sie bringt aber vor, der Vermieter verhalte sich in einer Treu und Glauben verletzenden Weise, da sich die Parteien mitten in Verhandlungen über die Weiterführung des Mietverhältnisses befunden hätten. Es sei vereinbart gewesen, dass der Vermieter das laufende Verfahren zurückziehe bzw. dieses sistiere, bis eine Lösung gefunden worden sei. Daher habe sich die Mieterin nicht veranlasst gesehen, an der Verhandlung teilzunehmen; sie sei davon ausgegangen, die Sache sei erledigt. Völlig erstaunt habe sie dann erfahren, dass der Vermieter die Verhandlung nicht abgesagt, zurückgezogen oder mindestens sistiert habe, sondern sogar vor Ort gewesen sei (act. 14 S. 2 f.).

2.3. Gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO gilt das Schlichtungsgesuch bei Säumnis der klagenden Partei als zurückgezogen; das Verfahren wird als gegenstandslos abgeschrieben. Dementsprechend ist die Vorinstanz korrekt verfahren, war die Mieterin doch unbestrittenermassen unentschuldigt zum Verhandlungstermin nicht erschienen. Dass die Parteien anscheinend in Vergleichsverhandlungen standen und der Vermieter dabei allenfalls erklärte, einen Antrag auf Sistierung oder Verschiebung der Schlichtungsverhandlung zu stellen, ändert daran nichts – solange die Vorladung für den angesetzten Termin nicht offiziell von der Vorinstanz abgenommen worden war, mussten beide Parteien davon ausgehen, dass die Verhandlung stattfinden werde und bei Säumnis die angedrohten Folgen eintreten würden. Das Schlichtungsgesuch zurückzuziehen wäre im Übrigen bloss der Mieterin als Klägerin möglich gewesen. Und an ihr als klagender Partei lag es auch in erster Linie, für eine allfällige Verschiebung zu sorgen, so eine solche im Raum stand, was hier offen gelassen werden kann. Die Beschwerde ist nach dem Gesagten abzuweisen.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden für Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH RU150009 vom 19. Februar 2015 E. 3; OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011 E. 2).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 14 sowie Kopien von act. 16/2-4, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, 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 beträgt über Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am:  
11. Dezember 2017