

# ZH\_OBERGERICHT RU170076 vom 11. Dezember 2017

ZH Obergericht, 2017-12-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_RU170076](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RU170076)

FR: ZH\_OBERGERICHT RU170076 du 11 décembre 2017

IT: ZH\_OBERGERICHT RU170076 del 11 dicembre 2017

## Erwägungen

### E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

#### E. 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).

#### E. 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

#### E. 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.

- 3 -

### E. 2

Zur Beschwerde

#### E. 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).

#### E. 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 abgibt, zurückgezogen oder mindestens sistiert habe, sondern sogar vor Ort gewesen sei (act. 14 S. 2 f.).

### **E. 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 unentschuldig 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.

- 4 -

### **E. 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:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.