

# ZH\_OBERGERICHT RU240055 vom 18. November 2024

ZH Obergericht, 2024-11-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_RU240055](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RU240055)

FR: ZH\_OBERGERICHT RU240055 du 18 novembre 2024

IT: ZH\_OBERGERICHT RU240055 del 18 novembre 2024

## Erwägungen

### E. 1

Prozessgeschichte

#### E. 1.1

Der Kläger und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) machte mit Eingabe vom 27. September 2024 bei der Schlichtungsbehörde Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein Schlichtungsverfahren anhängig (act. 6/1). Er beantragte, es seien die Kündigungen vom 27. August 2024 per 30. September 2024 für un- gültig zu erklären (vgl. a.a.O. S. 2; s.a. Prot. Vi. S. 2).

#### E. 1.2

Die Vorinstanz sandte dem Berufungskläger die Vorladung zur Schlichtungs- verhandlung vom 16. Oktober 2024 um 15:30 Uhr per Einschreiben zu. Am 3. Ok- tober 2024 wurde diese, an die Adresse des Berufungsklägers adressierte Sen- dung zur Abholung gemeldet und am 11. Oktober 2024 mangels Abholung zu- rückgesandt (vgl. act. 6/5 und act. 7). Die Vorinstanz stellte dieselbe Vorladung dem Berufungskläger am 15. Oktober 2024 zusätzlich noch per A-Post zu (vgl. act. 5 E. I./2). Zur Verhandlung vom 16. Oktober 2024 erschien der Berufungsklä- ger unentschuldigt nicht (vgl. Prot. Vi. S. 3).

#### E. 1.3

Mit Beschluss vom 16. Oktober 2024 (act. 6/7 = act. 3 = act. 5 [Aktenexem- plar]) schrieb die Vorinstanz das Verfahren als gegenstandslos ab, erhob keine Kosten und sprach keine Parteientschädigungen zu.

#### E. 1.4

Gegen diesen Beschluss erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 28. Oktober 2024 (act. 2) rechtzeitig (vgl. act. 4 und act. 6/8) Berufung.

#### E. 1.5

Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 6/1-9). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

### E. 2

September 2024 E. 2a; LU230002 vom 14. Dezember 2023 E. 3.2; RU230035 vom 24. August 2023 E. I./5.2; RU200030 vom 23. Juli 2020 E. 2.1; RU190052 vom 20. November 2019 E. 2.1 ff. = ZR [119] 2020 S. 45 ff. m.w.H.; BGE 148 III 186 E. 6.4; BGer 4A\_137/2013 vom 7. November 2013 = Pra 103 [2014] Nr. 46; OG BE 15.04.2024 = CAN 2024 Nr. 29 S. 122 ff.; OG AG 21. Februar 2023 ZVE.2022.59).

## **E. 2.1**

Angefochten ist ein Entscheid der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pacht- sachen, mit welchem das Schlichtungsverfahren nach Art. 206 Abs. 1 ZPO abge- schrieben wurde. Die Frage, ob und mit welchem Rechtsmittel dieser Abschrei- bungsentscheid angefochten werden kann, ist umstritten. Nach Auffassung der

- 3 - Kammer ist ein Entscheid der Schlichtungsbehörde, mit dem ein Schlichtungsver- fahren aufgrund von Säumnis einer oder beider Parteien abgeschrieben wird (Art. 206 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO), als "Endentscheid" i.S.v. Art. 308 Abs. 1 lit. a bzw. Art. 319 lit. a ZPO zu qualifizieren. Dieser kann je nachdem, ob das Streit- werterfordernis gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO erfüllt ist oder nicht, mit Berufung oder nur mit Beschwerde angefochten werden (vgl. OGer ZH RU240012 vom

## **E. 2.2**

Ist – wie hier – die Gültigkeit einer Kündigung umstritten (vgl. act. 6/1; act. 6/5 S. 2), entspricht der Streitwert dem Mietzins für den Zeitraum, während- dessen der Mietvertrag fortgedauert hätte, wenn die Kündigung nicht gültig wäre. Daher ist die mögliche Sperrfrist bis zur nächsten Kündigungsgelegenheit zu be- rücksichtigen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3 m.w.H. und BGE 137 III 389 E. 1.1 = Pra 101 [2012] Nr. 6 mit DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 44). Der Bruttomietzins beträgt nach Angaben des Berufungsklägers im Kündi- gungsschutzbegehren Fr. 1'800.– (Fr. 1'390.– [Wohnung] + Fr. 145.– [Garagen- box] + Fr. 165.– [Garagenbox] + Fr. 50.– Abstellplatz 05] + Fr. 50.– [Abstellplatz 09]) pro Monat (vgl. act. 6/1 S. 2). Wann genau die nächste Kündigungsgelegen- heit sein wird, kann nicht überprüft werden, da sich kein Mietvertrag bei den Akten befindet (vgl. act. 4 und act. 6/2). Ausgehend von einem Bruttomietzins von Fr. 1'800.– und unter Berücksichtigung der möglichen Sperrfrist ist das Streitwert- erfordernis von mindestens Fr. 10'000.– jedoch auf jeden Fall erfüllt. Die als Be- schwerde bezeichnete Eingabe ist daher als Berufung entgegenzunehmen.

- 4 -

## **E. 3**

Oktober 2024 zur Abholung gemeldet wurde, von ihm aber nicht abgeholt wurde (vgl. act. 6/5 und act. 7). Dafür, dass der oder die Postangestellte die Ab- holungseinladung ordnungsgemäss in den Briefkasten oder das Postfach des Empfängers gelegt hat, besteht eine natürliche Vermutung (BGer 5A\_98/2011 vom 3. März 2011 E. 2.3); von ihr ist auszugehen, falls wie vorliegend keine kon- kreten gegenteiligen Anhaltspunkte vorgebracht wurden bzw. ersichtlich sind. Stellt das Gericht insbesondere eine Vorladung durch eingeschriebene Postsen- dung zu und wird die Postsendung nicht abgeholt, so gilt die Zustellung als am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch als erfolgt, sofern der Adressat mit einer Zustellung rechnen musste (sog. Zustell- oder Zustellungsfik- tion, Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Nach der Rechtsprechung muss ein Adressat mit einer Zustellung rechnen, wenn (mit Eintritt der Rechtshängigkeit) ein sog. Pro- zessrechtsverhältnis begründet wird. Dieses verpflichtet die Parteien, sich nach Treu und Glauben zu verhalten, d.h. unter anderem dafür zu sorgen, dass ihnen behördliche Akte zugestellt werden können, die das Verfahren betreffen. Diese prozessuale Pflicht entsteht folglich mit der Begründung eines Verfahrensverhält- nisses und gilt insoweit, als während des hängigen Verfahrens mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit mit der Zustellung eines behördlichen Aktes gerechnet werden

- 5 - muss (vgl. BGE 143 III 15 E. 4.1; 138 III 225 E. 3.1). Da der Berufungskläger Ende September 2024 Kündigungen der Berufungsbeklagten bei der Schlichtungsbehörde angefochten hatte, musste er damit rechnen, dass diese (zeitnah) zur Schlichtungsverhandlung vorladen wird. Die Schlichtungsverhandlung hat grundsätzlich innert zwei Monaten seit Eingang des Schlichtungsgesuchs stattfinden (vgl. Art. 273 Abs. 1 und 3 OR i.V.m. Art. 203 ZPO).

### **E. 3.1**

Die Vorinstanz schrieb das Verfahren als gegenstandslos ab, weil sie davon ausging, dass der Berufungskläger an der Schlichtungsverhandlung vom 16. Oktober 2024 säumig gewesen sei. Sie erwog im Wesentlichen, die eingeschriebene Sendung mit der Vorladung sei mit dem Vermerk "nicht abgeholt" zurückgekommen. Sie gelte jedoch nach Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO als zugestellt, weil der Berufungskläger das Verfahren mit seiner Eingabe vom 27. September 2024 eingeleitet habe und daher mit Zustellungen rechnen müssen (vgl. act. 5 E. I./3).

### **E. 3.2**

Der Berufungskläger bringt demgegenüber vor, er habe vom Termin nichts gewusst. Das Verfahren sei "in den vorherigen Stand" (zurück) zu versetzen (act. 2).

### **E. 3.3**

Aus den Akten geht hervor, dass die an die Adresse des Berufungsklägers (vgl. Rubrum und act. 6/1 S. 1) adressierte Sendung mit der Vorladung ihm am

### **E. 3.4**

Die Vorinstanz ist daher zu Recht davon ausgegangen, dass die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung dem Berufungskläger als zugestellt gilt. Da die Vorinstanz dem Berufungskläger darin die Säumnisfolgen nach Art. 206 ZPO angedroht hatte (vgl. act. 6/5 S. 1) und er an der Schlichtungsverhandlung säumig war, weil er unentschuldigt nicht erschienen war (vgl. Prot. Vi. S. 2 f.), hat sie das Verfahren zu Recht als gegenstandslos abgeschlossen (vgl. Art. 206 Abs. 1 ZPO).

### **E. 3.5**

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen.

## **E. 4**

Kosten- und Entschädigungsfolgen Bei Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen werden im Schlichtungsverfahren keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen (Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO). Das gilt gemäss Rechtsprechung der Kammer auch für das Rechtsmittelverfahren (vgl. 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). Es wird erkannt:

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