

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU230043-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss vom 25. Oktober 2023

in Sachen

A._____ AG,

Vermieterin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____ GmbH,

Mieterin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Anfechtung Kündigung / Erstreckung**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Horgen vom
25. September 2023 (MO230122)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 8. Mai 2023 (Datum Poststempel) machte die Mieterin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Horgen (nachfolgend Vorinstanz) eine Klage betreffend Anfechtung der Kündigung / Erstreckung anhängig (act. 3/1). Nachdem die Vermieterin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) zum Schlichtungstermin nicht erschien (vgl. Prot. Vi. S. 3), unterbreitete die Vorinstanz den Parteien mit Beschluss vom 14. August 2023 einen Urteilsvorschlag (act. 4 Dispositiv-Ziffer 1). Ausserdem auferlegte sie der Beschwerdeführerin eine Ordnungsbusse von Fr. 300.– (act. 4 Dispositiv-Ziffer 1).

1.2. Mit Eingabe vom 8. September 2023 lehnte die Vermieterin (nachfolgend Beschwerdeführerin) den mit Beschluss vom 14. August 2023 unterbreiteten Urteilsvorschlag sowie die im selben Beschluss auferlegte Ordnungsbusse ab (act. 23). Mit Verfügung vom 25. September 2023 hielt die Vorinstanz fest, die Ablehnung des Urteilsvorschlags sei nicht rechtzeitig erfolgt (act. 3/24 Dispositiv-Ziffer 1) und der Vermieterin werde keine Klagebewilligung ausgestellt (act. 3/24 Dispositiv-Ziffer 2). Sodann leitete die Vorinstanz die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 8. September 2023 in Bezug auf die Ordnungsbusse zuständigkeitshalber an das Obergericht weiter (act. 3/24 Dispositiv-Ziffer 3). Die Beschwerde gegen die Ordnungsbusse wird unter der Geschäfts-Nr. RU230040 behandelt.

1.3. Mit Eingabe vom 6. Oktober 2023 (Datum Poststempel) erklärte die Beschwerdeführerin die Verfügung der Vorinstanz vom 25. September 2023 abzulehnen (act. 2).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 3/1–24). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an wel-

chen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog, der Urteilsvorschlag sei der Beschwerdeführerin am Freitag, 18. August 2023, infolge Entgegennahme durch einer bei ihr angestellten Person zugestellt worden (act. 3/22/1). Die Frist habe am Samstag, 19. August 2023, zu laufen begonnen und am Donnerstag, 7. September 2023 geendet. Das Ablehnungsschreiben der Beschwerdeführerin sei am 8. September 2023 und damit ein Tag nach dem Ablauf der Frist zur Ablehnung des Urteilsvorschlags der Post übergeben worden (Datum Poststempel vgl. act. 3/23). Da die Beschwerdegegnerin den Urteilsvorschlag nicht abgelehnt habe, habe ihn somit keine der beiden Parteien innert der 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung abgelehnt. Der Urteilsvorschlag gelte als angenommen und entfalte die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Der Beschwerdeführerin werde keine Klagebewilligung ausgestellt (act. 4 E. B.3).

3.2. Mit diesen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Sie legt nicht einmal in rudimentärer Weise dar, inwiefern die Vorinstanz ihrer Auffassung nach das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unzutreffend festgestellt haben soll. Insbesondere äussert sich die Beschwerdeführerin nicht dazu, inwiefern die Vorinstanz zu Unrecht von einer verspäteten Ablehnung des Urteilsvorschlags ausgegangen sein soll. Sie beschränkt sich in ihrer Beschwerdeschrift einzig darauf, den vorinstanzlichen Entscheid abzulehnen (act. 2). Damit fehlt nicht nur eine hinreichende Beschwerdebegründung, sondern es werden auch keine konkreten Rechtsmittelanträge gestellt. Insbesondere gibt sie nicht an, wie die Kammer ihrer Ansicht nach zu entscheiden hätte. Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

4. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt. Ebenso findet die Regelung, wonach

im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), auch im Rechtsmittelverfahren Anwendung (vgl. OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011, E. 4a). Folglich ist für das Beschwerdeverfahren von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an die Vorinstanz, 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 Fr. 336'960.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: