

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU150009-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden.

## Urteil vom 19. Februar 2015

in Sachen

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

Mieter, Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

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

Vermieterin, Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. X.\_\_\_\_\_,

betreffend  
**Kündigungsschutz usw. / Sistierung**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach vom 26. Januar 2015 (MM140148)

### **Erwägungen:**

1.

Am 20. November 2014 kündigte die Vermieterin die Wohnung des Mieters per 31. Dezember 2014. Am 24. Dezember 2014 stellte der Mieter bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach ein Schlichtungsgesuch und stellte ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses. Am 12. Januar 2015 stellte die Vermieterin beim Bezirksgericht Bülach ein Ausweisungsbegehren gegen den Mieter. Die Vermieterin beantragte am 12. Januar 2015 die Sistierung des Schlichtungsverfahrens. Der Mieter nahm innert angesetzter Frist keine Stellung zum Sistierungsbegehren. Mit Verfügung vom 26. Januar 2015 sistierte die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss des Ausweisungsverfahrens (act. 3 = act. 7). Mit Eingabe vom 5. Februar 2015 (Datum Poststempel) erhob der Mieter fristgerecht Beschwerde gegen diesen Entscheid. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung der Sistierung (act. 2).

2.

Gegen den angefochtenen Sistierungsbeschluss der Schlichtungsbehörde ist die Beschwerde nach Art. 319 lit. b i.V.m. Art. 126 Abs. 2 ZPO unabhängig vom Streitwert zulässig. Auf die rechtzeitig schriftlich und begründet erhobene Beschwerde ist einzutreten.

Der Beschwerdeführer begründet seine Beschwerde im Wesentlichen damit, dass er mehr Zeit für die Suche einer neuen Wohnung benötige. Falls er aus der Wohnung ausgewiesen werde, bevor er eine Unterkunft habe, werde er gezwungen sein, Sozialhilfe zu beantragen, was er auf jeden Fall verhindern wolle. Er hoffe, mit der Vermieterin eine gütliche Einigung finden zu können (act. 2).

Ein Gerichtsverfahren ist zu sistieren, wenn dies zweckmässig ist (Art. 126 Abs. 1 ZPO). Die Bestimmung ist auch auf das Verfahren der Schlichtungsbehörde in Mietsachen anwendbar (BGE 138 III 705 E. 2.3). Verlangt der Vermieter die Ausweisung des Mieters im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen, so ist die Sistierung des Schlichtungsverfahrens zweckmässig, da das summarische Ausweisungsverfahren erheblich schneller abgeschlossen sein wird als ein Hauptsacheverfahren (ZR 110 Nr. 54 E. 7.). Einen Nachteil erleidet der Mieter dadurch nicht. Zwar gilt im Ausweisungsverfahren anders als im Kündigungsschutz- und Erstreckungsverfahren nicht die soziale Untersuchungsmaxime. Der Schutz des Mieters bleibt aber auch im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gewährleistet, da das Begehren des Vermieters nur dann gutgeheissen werden darf, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (BGer 4A\_7/2012, E. 2.5). Auch eine gütliche Einigung ist im Ausweisungsverfahren möglich.

Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren zu Recht sistiert. Die Beschwerde ist abzuweisen.

3.

Die Kostenfreiheit des Schlichtungsverfahrens nach Art. 113 Abs. 2 ZPO (insb. betreffend Miete und Pacht von Wohnräumen vgl. lit. c der Bestimmung) gilt nach der Praxis der Kammer auch im Rechtsmittelverfahren (vgl. OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011, E. 2; ZR 112 Nr. 12). Betreffend Parteientschädigung gilt nach Art. 113 Abs. 1 ZPO und nach der erwähnten Praxis dasselbe.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach und an die Obergerichtskasse, 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt CHF 15'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. M. Hinden

versandt am:  
20. Februar 2015