

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU150042-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Maurer.

Urteil vom 17. Juli 2015

in Sachen

A._____,

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

B._____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch C._____,

dieser vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend

Anfechtung der Kündigung / Mieterstreckung / Sistierung

Beschwerde gegen eine Verfügung der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 26. Juni 2015 (MM150032)

Erwägungen:

1. a) Die Parteien schlossen per 1. Oktober 2009 einen Mietvertrag betreffend eine Dreizimmerwohnung an der D.____-Strasse ..., E.____ zu einem Bruttomietzins von monatlich Fr. 1'360.-- (act. 2). Am 20. Mai 2015 kündigte die Vermieterin die 3-Zimmerwohnung im 1. OG und den Parkplatz Nr. 6 an der D.____-Strasse ..., E.____ per 30. Juni 2015 gestützt auf Art. 257d OR wegen Zahlungsverzugs des Mieters (act. 5). Der Mieter focht bei der Schlichtungsbehörde die Kündigung als ungültig und missbräuchlich an und beantragte eine Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 5/1/1, 5/1/2).

b) Mit Präsidialverfügung vom 26. Juni 2015 sistierte die Schlichtungsbehörde des Bezirks Dielsdorf das Verfahren bis zum rechtskräftigen Entscheid im Ausweisungsverfahren ER150022-D (act. 3= act. 5/6).

Gegen diesen Entscheid richtet sich die rechtzeitige (act. 2 i.V. mit act. 5/6 S. 4) Beschwerde des Mieters mit den Anträgen, das Mietverhältnis zu erstrecken, von einer Ausweisung abzusehen und zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen (act. 2 S. 2).

c) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act.5/1-7). Eine Beschwerdeantwort war nicht einzuholen (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. a) Die Schlichtungsbehörde verfügte die Sistierung des Verfahrens mit der Begründung, die Vermieterin habe ein Ausweisungsbegehren hängig gemacht, welches unter der Geschäftsnummer ER150022-D geführt werde. Sollten die Mieter rechtskräftig aus der streitgegenständlichen Wohnung ausgewiesen werden, erübrige sich ein Schlichtungsverfahren. Andernfalls würden die Parteien im vorliegenden Verfahren zu einer Schlichtungsverhandlung vorgeladen (act. 3 S. 2).

b) Der Beschwerdeführer führte in der Beschwerdebegründung dagegen an, es treffe zu, dass er es versäumt habe, den Mietzins zu bezahlen. Er sei gesundheitlich angeschlagen und habe deshalb auch seine Anstellung verloren. Er habe sich

inzwischen jedoch gefangen und sei als Sozialhilfeempfänger bei der Gemeinde F._____ gemeldet, welche ihm helfe, für die Miete aufzukommen. Die Schreibstube F._____ und das Sozialamt hätten vergeblich versucht, mit dem Verwalter Kontakt aufzunehmen und seine Situation darzulegen (act. 2 S. 1 f.).

3. Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Von Laien wird zur Erfüllung des Erfordernisses, einen Antrag zu stellen und zu begründen, sehr wenig verlangt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Und als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Beschwerdeführers unrichtig sein soll.

Der Beschwerdeschrift sind die Begehren des Beschwerdeführers zu entnehmen, dass man ihn zur Schlichtungsverhandlung vorlade, von einer Ausweisung absehe und das Mietverhältnis erstrecke (act. 2 S. 2). Die Beschwerdeinstanz ist vorliegend jedoch einzig befugt, über die angefochtene Sistierungsverfügung der Vorinstanz zu entscheiden und diese allenfalls aufzuheben. Ein Entscheid über eine allfällige Erstreckung oder die Kompetenz, von einer Ausweisung abzusehen, steht ihr in diesem Verfahren nicht zu.

Sinngemäss sind die Rechtsmittelanträge des Beschwerdeführers dahingehend zu verstehen, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und das Verfahren zur Durchführung der Schlichtungsverhandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Darauf ist im Folgenden einzugehen.

4. a) Das Gericht kann das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Das Verfahren kann namentlich sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines andern Verfahrens abhängig ist (Art. 126 Abs. 1 ZPO). Die Sistierung ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 126 Abs. 2 ZPO).

Die Sistierung des vorinstanzlichen Verfahrens ist demnach mit Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO anfechtbar (Art. 126 Abs. 2 ZPO). Diese Norm ist *lex specialis* zur allgemeinen Rechtsverzögerungsbeschwerde nach Art. 319 lit. c ZPO (KUKO

ZPO-Weber, Art. 126 N 14). Dabei muss ein Verstoss gegen das Gebot der beförderlichen Prozesserledigung respektive eine damit einhergehende Rechtsverweigerung gerügt werden. Denkbar ist auch eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (BK ZPO-Frei, Art. 126 N 22 mit Verweisen).

Eine Sistierung erfordert in der Regel eine Interessenabwägung, indem das Gericht das Interesse an der Sistierung dem gegenteiligen Interesse an der Beschleunigung des Verfahrens gegenüberstellt und den Grad der Abhängigkeit von der in einem andern Verfahren getroffenen Entscheidung berücksichtigt (ZK ZPO-Staehelin, Art. 126 N 4). Als Sistierungsgrund genügt es, wenn der Ausgang eines andern Verfahrens das vorliegende Verfahren bedeutend vereinfacht (ZK ZPO-Staehelin, Art. 126 N 3; ZR 85 Nr. 48). Auch ein vereinfachtes Verfahren, wie das vorliegende, unterliegt der Sistierung (ZK ZPO-Staehelin, Art. 126 N 4).

b) In der vorliegenden Streitsache wurden zwei parallele Verfahren rechtshängig gemacht, einerseits durch den Mieter ein Kündigungsschutzverfahren bei der Schlichtungsbehörde und andererseits durch die Vermieterin ein Ausweisungsverfahren im summarischen Verfahren. Nach geltendem Prozessrecht fehlt es an einer Bestimmung, welche diese parallelen Verfahren koordiniert. Das Vorgehen hat sich demnach an den allgemeinen zivilprozessualen Grundsätzen zu orientieren (ZR 110 Nr. 54 S. 167). Es ist dabei von folgenden Überlegungen auszugehen:

Geht man davon aus, dass die Gültigkeit der Kündigung eine Vorfrage der Ausweisung ist, so kann diese im Rahmen des Ausweisungsverfahrens als Vorfrage geprüft werden, allerdings mit den Mitteln des summarischen Rechtsschutzes in klaren Fällen und nicht mit voller Kognition (KUKO ZPO-Jent-Sørensen, Art. 257 N 18). Lässt sich die Kündigungs- Vorfrage mit den Mitteln des (summarischen) Rechtsschutzes in klaren Fällen nicht klären, so muss dies zu einem Nichteintreten des Ausweisungsverfahrens als solchem und zur Weiterführung des parallelen Mietverfahrens führen, wobei es in der Regel möglich sein dürfte, die Ausweisung im gleichen Prozess zu beurteilen, sei es durch Erhebung einer Widerklage oder durch Vereinigung gemäss Art. 127 ZPO. Sind hingegen sowohl die Kündigung als auch die Ausweisung im Rahmen von Art. 257 ZPO ausreichend über-

prüfbar und ist das Ausweisungsgesuch gutzuheissen, so ist die im vereinfachten Verfahren pendente Mietangelegenheit als gegenstandslos abzuschreiben (KUKO ZPO-Jent-Sørensen, Art. 257 N 18).

Zur Frage, ob bei einem pendenten Ausweisungsverfahren, in dem die Gültigkeit der Kündigung vorfrageweise überprüft wird, das mietrechtliche (Haupt-)Verfahren sistiert werden solle, äusserte sich die Kammer, die Frage offen lassend, dahingehend, dass rein dogmatisch einiges dagegen spreche, den Hauptprozess einzustellen, nur weil in einem anderen Verfahren der Streitgegenstand des Hauptprozesses als Vorfrage geklärt werden müsse (ZR 110 Nr. 54 S. 170). Jedoch dürfte das summarische Verfahren erheblich schneller abgeschlossen sein als das mietrechtliche Verfahren und das Anliegen, unnötige Kosten zu vermeiden, könne gegen ein paralleles Tätigwerden zweier Gerichte angeführt werden. Die Sistierung des mietrechtlichen Hauptsacheverfahrens habe sodann einen faktischen Vorteil, wenn nach einem Nichteintreten wegen Illiquidität (Art. 257 Abs. 3 ZPO) die Ausweisungsfrage im mietrechtlichen Verfahren eingebracht werde, weil die <Konservierung> des mietrechtlichen Verfahrens im Anfangsstadium Widerklagen bzw. Vereinigungen begünstige. Wäre das mietrechtliche Verfahren schon weit fortgeschritten, so entfiere eine Zusammenführung der beiden Verfahren (ZR 110 Nr. 54 S. 170).

c) Es bestanden demnach gute verfahrensökonomische und prozessbeschleunigende Gründe für eine Verfahrenseinstellung durch die Vorinstanz. Auch im Ausweisungsverfahren sind Einwendungen des Beschwerdeführers betreffend die Gültigkeit der Kündigung möglich und können gegebenenfalls zur Illiquidität des Ausweisungsverfahrens führen. Eine Verletzung des Rechtsverzögerungsgebotes oder des rechtlichen Gehörs des Beschwerdeführers durch den Sistierungsentcheid ist nicht dargetan und nicht ersichtlich.

Aus diesen Gründen ist die Beschwerde abzuweisen.

5. a) Im vorliegenden Verfahren wurde die Kündigung als missbräuchlich angefochten und wird um deren Gültigkeit gestritten (act. 5/1/1). Der Streitwert berechnet sich daher nach dem Zeitraum, auf welchen gekündigt werden könnte, falls die Kündigung nicht gültig wäre (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 43).

Nach Ablauf der Sperrfrist von 36 Monaten im Juli 2018 könnte die Vermieterin frühestens auf Ende März 2019 kündigen (vgl. act. 5/2 S. 2 Ziff. 7), d.h. insgesamt nach 44 Monaten. Dies ergibt einen Streitwert von 44 Monatsmieten bzw. insgesamt Fr. 59'840.--.

b) Im Schlichtungsverfahren betreffend Streitigkeiten aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen werden keine Gerichtskosten gesprochen (Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO). Dies gilt auch im Rechtsmittelverfahren (ZR 112 Nr. 12 E. 4; OGerZH PD110005 vom 23. Juni 2011). Im Schlichtungsverfahren - und im Rechtsmittelverfahren - werden keine Parteienschädigungen gesprochen (Art. 113 Abs. 1 ZPO; OGerZH PD110010 vom 31. Oktober 2011).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Gerichtskosten gesprochen.
3. Es werden keine Parteienschädigungen gesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf, Schlichtungsbehörde, 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 Entscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 59'840.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Maurer

versandt am: