

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



-Geschäfts-Nr.: RU160009-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Isler

Beschluss und Urteil vom 23. März 2016

in Sachen

A. _____,

Klägerin (Mieterin) und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____ [Stiftung],

Beklagte (Vermieterin) und Berufungsbeklagte,

vertreten durch C. _____ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Anfechtung Kündigung / Erstreckung (Zahlungsverzug)**

Berufung gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Uster vom 8. Februar 2016 (MM150077)

Rechtsbegehren:

(sinngemäss, act. 21 S. 2)

"Es sei die ausserordentliche Kündigung vom 28. August 2015 per 30. September 2015 als ungültig zu erklären.

Eventualiter sei das Mietverhältnis maximal zu erstecken."

**Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes
Uster vom 8. Februar 2016 (act. 21 S. 3):**

1. Das Verfahren wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
- 4.-5. ... [Mitteilungen, Rechtsmittelbelehrung]

Berufungsanträge:

der Klägerin (Mieterin) und Berufungsklägerin (act. 22):

1. Es sei der Beschluss vom 8. Februar 2016 der Schlichtungsbehörde Uster aufzuheben und die Kündigung vom 28. August 2015 per 30. September 2015 als ungültig zu erklären, eventualiter sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken.
2. Es sei mir die unentgeltliche Prozessführung zu bewilligen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vermieterschaft.

der Beklagten (Vermieterin) und Berufungsbeklagten:

Erwägungen:

I.

Mit Eingabe vom 10. September 2015 stellte die Klägerin bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Uster das oben genannte Kündigungsschutzbegehren (act. 1).

Mit Beschluss vom 2. November 2015 erwog die Schlichtungsbehörde, dass die Beklagte (Vermieterin) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster ein Ausweisungsbegehren und bei der Schlichtungsbehörde einen Sistierungsantrag gestellt habe. Sie sistierte ihr Verfahren deshalb bis zur rechtskräftigen Erledigung des unter der Prozessnummer ER150052 beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Uster pendenten Prozesses (act. 14).

Mit Beschluss vom 8. Februar 2016 schrieb die Schlichtungsbehörde ihr Verfahren als gegenstandslos geworden ab. Sie erwog, dass das Einzelgericht im summarischen Verfahren die Klägerin mit Urteil vom 16. Dezember 2015 verpflichtet habe, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Beklagten ordnungsgemäss zu übergeben (vgl. act. 16). Der Entscheid sei rechtskräftig und es sei auch keine Beschwerde dagegen erhoben worden. Die Frage der Nichtigkeit, Anfechtbarkeit und Wirksamkeit der Kündigung sei rechtskräftig entschieden. Das Rechtsbegehren der Klägerin sei deshalb gegenstandslos geworden und die Fortführung des Schlichtungsverfahrens erübrige sich mangels Rechtsschutzinteresses (act. 21).

Gegen diesen Entscheid erhob die Klägerin beim Obergericht mit Eingabe vom 25. Februar 2016 rechtzeitig Berufung mit dem oben genannten Antrag (act. 22; vgl. act. 19). Sie macht im Wesentlichen geltend, ihr Rechtsbegehren sei nicht gegenstandslos geworden. Die Kündigung der Wohnung sei nicht rechtens erfolgt. Dass sie die Miete nicht mehr zahlen können, sei nicht ihre Schuld, sondern jene des Betreibungsamtes, das bei der Lohnpfändung in ihr Existenzminimum eingegriffen habe und überdies unzuständig sei. Sie sei auf eine Erstre-

ckung des Mietverhältnisses dringend angewiesen, weil sie sonst mit ihren Kindern auf der Strasse stehe.

Die erstinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–19). Eine Stellungnahme der Beklagten wurde nicht eingeholt (vgl. Art. 312 ZPO).

II.

Voraussetzung dafür, dass ein Gericht auf eine Klage eintritt, ist ein schutzwürdiges Interesse der klagenden Partei (Art. 59 Abs. 2 ZPO). Entfällt dieses nachträglich, ist das Verfahren abzuschreiben (Art. 242 ZPO).

Das Einzelgericht im summarischen Verfahren hat die Klägerin zur Räumung der Mietwohnung verpflichtet. Der Entscheid wurde von der Klägerin nicht angefochten und erwuchs in Rechtskraft (act. 16). Damit ist ein schutzwürdiges Interesse der Klägerin an einem richterlichen Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung und eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses (welche bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstandes des Mieters von vornherein ausgeschlossen ist, Art. 272a Abs. 1 lit. a OR) entfallen. Gleichzeitig ist auch das Interesse der Klägerin an der Durchführung eines Schlichtungsverfahrens entfallen. Die Schlichtungsbehörde hat das Verfahren zurecht abgeschrieben (vgl. auch ZK ZPO-Sutter-Somm/Lötscher, 3. Aufl., Art. 257 N 38a S. 1913/1914; Dolge/Infanger, Schlichtungsverfahren nach Schweizerischer Zivilprozessordnung, Zürich 2012, § 19 Ziff. 7.3 S. 145). Die Berufung ist deshalb abzuweisen und der angefochtene Entscheid der Schlichtungsbehörde zu bestätigen.

III.

1. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden im Schlichtungsverfahren in Streitigkeiten betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben. Dies gilt auch für das Rechtsmittelverfahren (OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011). Das klägerische Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung (act. 22) ist damit gegenstandslos.

Umtriebe sind der Beklagten im Rechtsmittelverfahren nicht entstanden. Im Übrigen werden im Schlichtungsverfahren keine Parteienschädigungen gesprochen (Art. 113 Abs. 1 ZPO), was im Rechtsmittelverfahren ebenfalls gilt (OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011, Erw. 4a).

2. Ein Mietvertrag liegt nicht bei den Akten; die Vorinstanz hat den von der Klägerin eingereichten Vertrag bereits an diese zurückgesandt. Dem von der Beklagten an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster gerichteten Ausweisungsbegehren vom 27. Oktober 2015 lässt sich ein monatlicher Mietzins von Fr. 1'890.– entnehmen (act. 11 S. 3). Unter Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR ergibt sich somit ein Fr. 15'000.– übersteigender Streitwert. Ob im Fall eines Weiterzuges dieses Entscheides an das Bundesgericht auch dieses von einem solchen Streitwert ausgehen wollte, würde es selber entscheiden.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (Befreiung von den Gerichtskosten) wird abgeschrieben.
2. Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und der Beschluss der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Uster vom 8. Februar 2016 wird bestätigt.
2. Die Kosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage des Doppels von act. 22, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – 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 mindestens Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Isler

versandt am: