

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU160046-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-
bach sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

Urteil vom 26. Juli 2016

in Sachen

A. _____,

Kläger (Mieter) und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ AG / **C.** _____-Stiftung ...,

Beklagte (Vermieterin) und Beschwerdegegnerin,

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

betreffend
Erstreckung / Sistierung

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des
Bezirksgerichtes Bülach vom 11. Juli 2016 (MM160058)

Erwägungen:

1.1 Am 13. Mai 2016 kündigte die Beklagte und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) als Vermieterin das mit dem Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) sowie seiner Ehefrau als Mieter bestehende Mietverhältnis für eine 4.5-Zimmerwohnung an der E.____-Strasse ... in F.____ per 30. Juni 2016, wobei sie als Begründung "*Ausweisungs-/Kündigungsandrohung vom 11. April 2016*" angab (act. 7/2/1). Am 14. Juni 2016 (Datum Poststempel) stellte der Beschwerdeführer bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Bülach (nachfolgend Vorinstanz) ein Schlichtungsgesuch und beantragte die Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 7/1).

1.2 Am 4. Juli 2016 beantragte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Bülach die Ausweisung des Beschwerdeführers sowie seiner Ehefrau (act. 7/8A), wobei sie bereits am 29. Juni 2016 bei der Vorinstanz die Sistierung des Schlichtungsverfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung des Ausweisungsverfahrens beantragt hatte (act. 7/7). Mit Schreiben vom 5. Juli 2016 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer Frist zur Stellungnahme zum Sistierungsgesuch der Beschwerdegegnerin an (act. 7/9), wobei sich dieser am 7. Juli 2016 (Datum Poststempel) vernehmen liess (act. 7/10). Mit Beschluss vom 11. Juli 2016 sistierte die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss des Ausweisungsverfahrens (act. 3 = act. 6 = act. 7/12). Mit Eingabe vom 21. Juli 2016 (Datum Poststempel) erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde gegen diesen Entscheid. Er beantragt sinngemäss die Aufhebung der Sistierung und die Durchführung einer Schlichtungsverhandlung (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 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. Von der Durchführung einer Schlichtungsverhandlung erhoffe er sich, dass er seine Situation persönlich darlegen und allenfalls eine Fristverlängerung erreichen könne (act. 2).

3. 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 Kündigungs- 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 vom 3. April 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, RU150009 vom 19. Februar 2015, E. 3; OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011, E. 2; ZR 112 Nr. 12). In Anwendung von Art. 113 Abs. 1 ZPO ist deshalb auch keine Parteientschädigung zuzusprechen, wobei eine solche vorliegend auch deshalb ausser Betracht fällt, weil der obsiegenden Beschwerdegegnerin keine Umtriebe entstanden sind.

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, 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.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am:
27. Juli 2016