

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU190017-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 13. März 2019

in Sachen

A._____,

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

B._____ AG,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

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

betreffend

Kündigungsschutz / Anfechtung / Sistierung

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom
27. Februar 2019 (MM190065)

Erwägungen:

1.1 Die Parteien schlossen am 14. März 2018 einen Mietvertrag über ein Zimmer in der 3 ½-Zimmerwohnung im 2. Stock, D. _____-Strasse ..., ... Zürich, inkl. der im 2. OG zur Mitbenützung zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten (u.a. Küche, Korridor sowie das Bad/WC). Die Beklagte und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 30. Oktober 2018 unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars ordentlich per 31. Dezember 2018 und teilte dem Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Schreiben vom 13. Dezember 2018 mit, der ordentliche Kündigungstermin verschiebe sich auf den 28. Februar 2019 (vgl. OGer ZH PF190010, E. 1.1 m.w.H.). Der vertraglich vereinbarte Bruttomietzins beträgt Fr. 880.– pro Monat (vgl. OGer ZH PF190010, E. 2.1 m.w.H.).

1.2 Am 25. Januar 2019 (überbracht) focht der Beschwerdeführer die Kündigung an und machte ein Schlichtungsverfahren bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) anhängig (vgl. act. 6/1). Mit Schreiben vom 18. Februar 2019 (act. 6/6) beantragte die Beschwerdegegnerin die Sistierung des Schlichtungsverfahrens bis zur rechtskräftigen Erledigung des beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich hängigen Ausweisungsverfahrens. Die Vorinstanz verzichtete darauf, eine Stellungnahme des Beschwerdeführers zum Sistierungsgesuch einzuholen (vgl. act. 3 E. I.) und sistierte mit Beschluss vom 27. Februar 2019 das Schlichtungsverfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss des Ausweisungsverfahrens (act. 6/8 = act. 3 [Aktensexemplar]).

1.3 Mit Fax, eingegangen am 5. März 2019, wollte der Beschwerdeführer beim Obergericht des Kantons Zürich Beschwerde gegen diesen Entscheid erheben. Mit Verfügung vom 6. März 2019 (act. 4) wurde er seitens der Kammer darauf hingewiesen, dass Rechtsmittel, die per Fax eingereicht würden, unzulässig seien, nicht behandelt würden und er die Möglichkeit habe, seine Rechtschrift noch per Post oder am Schalter des Obergerichtes Zürich abzugeben, dies unter Wahrung der Rechtsmittelfrist.

1.4 Mit Eingabe vom 11. März 2019 (act. 7) holte er dies nach. Darin beantragt er sinngemäss die Aufhebung der Sistierung und die Durchführung einer Schlichtungsverhandlung mit dem Hinweis darauf, dass ihm die Ausweisung drohe. Das entsprechende Ausweisungsurteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (Geschäfts-Nr. ER190018) erging am 1. März 2019 und die dagegen erhobene Beschwerde des Beschwerdeführers ist Gegenstand des Verfahrens bei der Kammer mit der Geschäfts-Nr. PF190010.

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 6/1-10). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

2.1 Gegen den angefochtenen Sistierungsbeschluss der Schlichtungsbehörde ist die Beschwerde unabhängig vom Streitwert zulässig (vgl. Art. 319 lit. b i.V.m. Art. 126 Abs. 2 ZPO). Auf die rechtzeitig noch (unter-)schriftlich (vgl. act. 6/8 i.V.m. act. 6/9 i.V.m. act. 7) und begründet erhobene Beschwerde ist einzutreten.

2.2 Der Beschwerdeführer erklärt sich in seiner Beschwerde mit "dem Vorgehen" von Herrn E. _____, dem zuständigen Vorsitzenden bei der Schlichtungsbehörde, nicht einverstanden und begründet seine Beschwerde im Wesentlichen damit, es gebe in der Mietwohnung eklatante Mängel und ihm drohe die Ausweisung (vgl. act. 7).

3.1 Die Vorinstanz gab dem Beschwerdeführer vor Erlass des angefochtenen Entscheides über die Sistierung keine Möglichkeit zur Stellungnahme und verletzte damit dessen Anspruch auf rechtliches Gehör. Dies würde grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides und zur Rückweisung an die Vorinstanz führen, auch wenn der Entscheid ohne die Verletzung nicht anders ausgefallen wäre. Aber selbst bei einer schwerwiegenden Gehörsverletzung kann von einer Rückweisung dann abgesehen werden, wenn eine solche bloss einen formalistischen Leerlauf darstellt, der zu unnötigen Verzögerungen führt (vgl. BGE 137 I 195 ff., E. 2.3.2; BGE 133 I 201 ff., E. 2.2). In Beschwerdeverfahren lässt die Kammer bei einer Gehörsverletzung durch die Vorinstanz ausnahmsweise neue Tatsachen und Beweismittel zu, um eine Heilung zu ermöglichen (vgl.

statt vieler OGer ZH RU130042 vom 10. Juli 2013 E. 2.1; OGer ZH PC150069 vom 7. April 2016, E. 2.3).

Wie nachfolgend darzulegen sein wird, bringt der Beschwerdeführer keine neuen Tatsachen und Beweismittel vor, die am angefochtenen Entscheid etwas ändern würden. Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz würde von daher einen prozessualen Leerlauf darstellen, weshalb darauf zu verzichten ist.

3.2 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 (vgl. BGE 138 III 705 ff., 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 (vgl. 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 (vgl. BGer 4A_7/2012 vom 3. April 2012, E. 2.5). Auch eine gütliche Einigung ist im Ausweisungsverfahren grundsätzlich möglich, auch wenn das beim Beschwerdeführer nicht der Fall war (vgl. OGer ZH PF190010).

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

4. 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 erheblichen 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 einer Kopie der Beschwerdeschrift (act. 7), sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, 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 Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
14. März 2019