

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU210068-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

Urteil vom 12. August 2021

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

Kanton Zürich,

Beklagter und Beschwerdegegner

betreffend **Anfechtung Kündigung Schrebergarten**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Friedensrichteramtes Schwerzenbach
vom 14. Juni 2021 (GV.2021.00009)

Erwägungen:

I.

1.1 Mit Eingabe vom 18. Mai 2021 (beim Friedensrichteramt eingegangen am 20. Mai 2021) focht der Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) beim Friedensrichteramt Schwerzenbach (nachfolgend Vorinstanz) die vom Beklagten und Beschwerdegegner (nachfolgend Beschwerdegegner) ausgesprochene Kündigung eines Mietverhältnisses für einen Schrebergarten auf der Kat.-Nr. ... in B._____ an, eventualiter verlangte er die Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 11/03a). Innert ihm hierzu durch die Vorinstanz mit Verfügung vom 21. Mai 2021 angesetzter Frist (act. 11/04) formulierte er dieses Begehren neu bzw. gab in der Folge am 27. Mai 2021 folgendes Rechtsbegehren zu Protokoll (act. 11/05):

- " 1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung Schrebergarten, Kat.-Nr. ..., B._____, vom 27. Oktober 2020 per 31. März 2021 nichtig sei.
- 2 Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

1.2 In der Folge lud die Vorinstanz auf den 29. Juni 2021, 10:00 Uhr, zur Schlichtungsverhandlung vor (act. 11/09). Nach Erhalt der Vorladung teilte der Beschwerdegegner der Vorinstanz mit E-Mail vom 11. Juni 2021 mit, dass aktuell beim Bezirksgericht Uster ein Ausweisungsverfahren gegen den Beschwerdeführer pendent sei, und ersuchte um Sistierung des Schlichtungsverfahrens bis zum Abschluss des Ausweisungsverfahrens (act. 11/11). In der Folge sistierte die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren mit Verfügung vom 14. Juni 2021 und nahm den Parteien die bereits ergangene Vorladung wieder ab (act. 11/12 = act. 7).

2. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 1. Juli 2021 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 11/13 und act. 12) Beschwerde (act. 2), wobei er zunächst nicht angab, gegen welches Friedensrichteramt sich seine Beschwerde richte (vgl. act. 2). Innert ihm hierzu mit Verfügung vom 6. Juli 2021 angesetzter Frist (act. 3) benannte der Beschwerdeführer die Vorinstanz (act. 5),

woraufhin von dort bzw. vom Bezirksgericht Uster die Akten des Schlichtungsverfahrens beigezogen wurden (vgl. act. 10-12).

3. Da sich die Beschwerde des Beschwerdeführers – wie nachfolgend noch zu zeigen sein wird – sofort als unbegründet erweist, kann gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet und ohne Weiterungen entschieden werden.

II.

1. Die Sistierung eines Verfahrens ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 126 Abs. 2 ZPO). Mit einer Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Noven, d.h. neue Anträge, Tatsachenbehauptungen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren nicht mehr zulässig (act. 326 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für unechte Noven. Ausnahmen davon rechtfertigt immerhin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (vgl. statt vieler etwa OGer ZH, RU130042 vom 10. Juli 2013, E. 2.1; OGer ZH, PC150069 vom 7. April 2016, E. 2.3; OGer ZH, PF200058 vom 25. Juni 2020, E. II.1). Die Beschwerde ist zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO), was bedeutet, dass sich die Beschwerde führende Partei mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und genau aufzeigen muss, welchen Teil der Begründung sie für falsch hält und auf welche Dokumente sie sich dabei stützt. Was nicht beanstandet wird, hat Bestand. Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch ohne weiteres auf die Beschwerde nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH, PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1).

2.1 Der Beschwerdeführer rügt zunächst sinngemäss eine Verletzung seines rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz, indem er geltend macht, er sei von der Vorinstanz nicht über weitere Schritte informiert worden, mithin sei ihm das E-Mail

der Beschwerdegegners, mit welchem dieser die Sistierung des Verfahrens beantragt hatte, nicht zugestellt worden (act. 2 S. 1).

2.2 Aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) folgt das Recht einer Partei, sich im Rahmen eines Gerichtsverfahrens zu den Eingaben der anderen Verfahrensparteien zu äussern (BGE 133 I 98 E. 2). Die Wahrnehmung dieses Rechts setzt voraus, dass die fragliche Eingabe der Partei vor Erlass eines Entscheids zugestellt wird, damit sie sich darüber schlüssig werden kann, ob sie sich dazu äussern will (BGE 137 I 195 E. 2.3.1 m.w.H.). Da der Anspruch auf rechtliches Gehör formeller Natur ist, führt eine Gehörsverletzung grundsätzlich zur Aufhebung des Entscheids, auch ohne Nachweis, dass er bei korrekter Gewährung des Anhörungsrechts anders ausgefallen wäre. Falls die Verletzung der Parteirechte jedoch nicht als gravierend erscheint, ist eine Heilung ausnahmsweise möglich, wenn sich die betroffene Partei vor einer Rechtsmittelinstanz mit gleicher Kognition nachträglich äussern kann (BGer 4D_111/2010 vom 19. Januar 2011, E. 3.1; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/CHEVALIER, 3. Aufl. 2016, Art. 53 N 26 f.). Darüber hinaus ist von einer Rückweisung der Sache selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs abzu- sehen, wenn sie zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Ver- zögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Parteien an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht ver- einbar wären (BGE 137 I 197 f. mit Hinweis auf BGE 136 V 117, E. 4.2.2.2 und BGE 133 I 201, E. 2.2, S. 205). Wie bereits (vorstehend Ziff. II.1) gesagt, lässt die Kammer bei einer Gehörsverletzung durch die Vorinstanz ausnahmsweise neue Tatsachen und Beweismittel zu, um eine Heilung zu ermöglichen.

2.3 Vorliegend wurde das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers durch die Vorinstanz verletzt, weil ihm der Antrag des Beschwerdegegners, wonach das Verfahren zu sistieren sei, vor dem Entscheid über die Sistierung nicht zur Stel- lungnahme zugestellt wurde. Von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz ist vorliegend jedoch abzusehen, kann die Gehörsverletzung im vorliegenden Ver- fahren doch geheilt werden, da sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde- schrift dazu äussert, weshalb das Verfahren entgegen dem Entscheid der Vor-

instanz nicht zu sistieren sei und diese Argumente aufgrund der Gehörsverletzung im vorliegenden Beschwerdeverfahren nach der Praxis der Kammer ausnahmsweise zu berücksichtigen sind. Da – wie nachfolgend noch zu zeigen sein wird – die Beachtung dieser Vorbringen des Beschwerdeführers zu keinem von der Vorinstanz abweichenden Entscheid führt, würde eine Rückweisung des Verfahrens einen prozessualen Leerlauf darstellen, weshalb darauf zu verzichten ist.

3.1 Der Beschwerdeführer bringt gegen die Sistierung des Verfahrens durch die Vorinstanz im Wesentlichen vor, er habe seine Begehren vor Vorinstanz anhängig gemacht, bevor die Gegenseite ihr Ausweisungsbegehren beim Bezirksgericht Uster gestellt habe (act. 2 S. 1). Dieses Argument erweist sich indes als irrelevant, kommt es beim Entscheid über die Sistierung eines Verfahrens doch einzig auf die Zweckmässigkeit an; namentlich kann ein Verfahren sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist (Art. 126 Abs. 1 ZPO), wobei es keine Rolle spielt, welches der beiden Verfahren zuerst anhängig gemacht wurde. Auch im Schlichtungsverfahren muss eine Sistierung zulässig sein, wenn die sofortige Durchführung der Verhandlung unzweckmässig erscheint (BGE 138 III 705 E. 2.3; BGE 146 III 265 E. 4.2). 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, kann er seine Argumente gegen die Gültigkeit der Kündigung doch auch im Ausweisungsverfahren vortragen und darf das Begehren des Vermieters doch nur dann gutgeheissen werden, 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, weshalb der Vermieter – wie der Beschwerdeführer in seinem Schlichtungsgesuch sinngemäss verlangt (vgl. act. 11/05) – seine Kündigung im Ausweisungsverfahren auch zurücknehmen könnte. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren zu Recht sistiert. Die Beschwerde erweist deshalb insoweit als unbegründet.

3.2 Soweit der Beschwerdeführer sodann erläutert, weshalb die Kündigung der Gegenseite seines Erachtens nach ungültig bzw. nichtig sei (act. 2 S. 1 f.), ist darauf nicht einzugehen, ist vorliegend doch einzig die Frage der Zulässigkeit der Sistierung des Schlichtungsverfahrens durch die Vorinstanz zu beurteilen.

3.3 Weiter stellt der Beschwerdeführer den Antrag, es seien Einsprachen im Minimum auf 20 Tage festzulegen (act. 2 S. 2), womit er sinngemäss verlangt, dass die Beschwerdefrist für künftige Entscheide auf 20 Tage anstatt der von der Vorinstanz für einen prozessleitenden Entscheid zutreffend (vgl. Art. 319 lit. b i.V.m. Art. 126 Abs. 2 ZPO und Art. 321 Abs. 2 ZPO) belehrten 10 Tage festzusetzen sei. Diesbezüglich ist der Beschwerdeführer indes darauf hinzuweisen, dass es sich bei der Beschwerdefrist um eine gesetzliche Frist handelt, welche durch das Gericht weder geändert noch erstreckt werden kann (Art. 144 Abs. 1 ZPO).

3.4 Mangels Zuständigkeit des Obergerichts ist auf die Beschwerde des Beschwerdeführers sodann insoweit nicht einzutreten, als er darin gegen "alle diese Beteiligten" (vgl. act. 2 S. 2) Strafanzeige erheben will.

3.5 Im Ergebnis ist die Beschwerde des Beschwerdeführers abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

III.

Umständehalber sind für das zweitinstanzliche Verfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm im vorliegenden Verfahren keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gölte.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt unter Fr. 10'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am:
13. August 2021