

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU230022-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Beschluss vom 25. Mai 2023

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

C._____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch D._____ AG

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Anfechtung Kündigung /**

Erstreckung Mietverhältnis / Sistierung usw.

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirks-
gerichtes Winterthur vom 17. April 2023 (MO230087)**

Erwägungen:

1.1. Die Kläger bewohnen eine 3-Zimmer-Wohnung, die sie von der Beklagten mieteten. Mit amtlichem Formular für die Mitteilung einer Kündigung vom

23. Februar 2023 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis auf den 31. März 2023 (Sammel-act. 7/2).

1.2. Gegen diese Kündigung wehrten sich die Kläger, machten mit Eingabe vom 23. März 2023 gegen die Beklagte bei der Vorinstanz eine Klage anhängig und beantragten sinngemäss die Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung, eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr (act. 7/1). In der Folge wurden die Parteien zur Schlichtungsverhandlung auf den 9. Mai 2023, 14.00 Uhr, vorgeladen (act. 7/3).

Mit Eingabe vom 12. April 2023 reichte die Beklagte beim Einzelgericht des Bezirks Winterthur gegen die Kläger ein Ausweisungsbegehren ein (act. 7/4 und 7/5). Die Vorinstanz sistierte daraufhin mit Beschluss vom 17. April 2023 ihr Verfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Ausweisungsverfahrens; zudem wurden die Ladung zur Verhandlung vom 9. Mai 2023 abgenommen (act. 3 = act. 6 = act. 7/7; fortan act. 6).

1.3. Mit Eingabe vom 5. Mai 2023 (Datum Poststempel: 6. Mai 2023) gelangten die Kläger an die Kammer und erhoben Beschwerde gegen den Beschluss vom 17. April 2023 (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-8). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Im Beschwerdeverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Gemäss Art. 321 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz innert Frist schriftlich und begründet einzureichen. Es ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und inwiefern er abgeändert werden sollte (Begründungslast). Bei Eingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung muss wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet, was eine Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen voraussetzt. Andernfalls ist auf die Beschwerde nicht

einzutreten (vgl. OGerZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2; ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 3. Auflage 2016, Art. 321 N 12 ff.).

3. Abgesehen von der Überschrift nehmen die Kläger in ihrer Beschwerde vom 5. Mai 2023 keinen Bezug auf den vorinstanzlichen Entscheid. Sie unterlassen es, sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leiden soll. Vielmehr beantragen sie in ihrer Eingabe an die Kammer – wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren – die Erstreckung des Mietverhältnisses um ein Jahr und machen sinngemäss Ausführungen zur Ungültigkeit der Kündigung vom 23. Februar 2023. Inwiefern die Vorinstanz beim angefochtenen Sistierungsentscheid und/oder der Ladungsabnahme falsch entschieden haben soll, zeigen die Kläger damit nicht auf. Dies genügt den – auch unter Berücksichtigung der für juristische Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht. Damit kommen die Kläger ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach, und auf die Beschwerde ist entsprechend nicht einzutreten.

Damit kann die Frage der Rechtzeitigkeit der Beschwerde in Bezug auf den Kläger 1 offengelassen werden (vgl. art. 7/8, wonach er den vorinstanzlichen Entscheid bereits am 20. April 2023 entgegennahm und die zehntägige Beschwerdefrist damit bereits am 2. Mai 2023 ablief).

Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen der Vollständigkeit halber und sollen den Klägern zum besseren Verständnis dienen: 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). Die Kläger werden ihre Einwände gegen die Kündigung im Ausweisungsverfahren vorbringen können. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren zu Recht sistiert.

4. Im Schlichtungsverfahren sind keine Kosten zu erheben und keine Entschädigungen zuzusprechen (Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO). Dies gilt auch für das Rechtsmittelverfahren (OGer ZH RU190025 vom 14. Mai 2019 mit Verweis auf OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011 und OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde der Kläger wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an die Vorinstanz, 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 beträgt CHF 60'411.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lacic

versandt am:
25. Mai 2023