

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Urteil vom 5. Februar 2025

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Kläger (Mieter) und Beschwerdeführer

gegen

C. _____,

Beklagter (Vermieter) und Beschwerdegegner

betreffend **Anfechtung der ausserordentlichen Kündigung / Erstreckung des Mietverhältnisses**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Uster vom 6. Januar 2025 (MO240402)

Erwägungen:

1.1 Mit Eingabe vom 14. November 2024 (Datum Poststempel: 15. November 2024) gelangten die Kläger und Beschwerdeführer (fortan Mieter) an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Uster (Vorinstanz) und beantragten, es sei die gegen sie ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses über die 4.5-Zimmerwohnung, D.____-strasse 1 in E.____, vom 8. Oktober 2024 per 30. November 2024, als ungültig zu erklären (act. 6/1). Mit Anzeige vom 20. November 2024 lud die Vorinstanz die Parteien zur Schlichtungsverhandlung auf den 27. Januar 2025 vor (act. 6/3).

1.2 Mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 beantragte der Beklagte und Beschwerdegegner (fortan Vermieter) die Ausweisung der Mieter aus dem genannten Mietobjekt beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster (vgl. BG Uster ER240059; OGer ZH PF250002).

1.3 In der Folge sistierte die Vorinstanz mit Beschluss vom 6. Januar 2025 das bei ihr anhängig gemachte Schlichtungsverfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Ausweisungsverfahrens und nahm den Parteien die Vorladung für die Verhandlung vom 27. Januar 2025 ab ([act. 3 =] act. 5 [= act. 6/8]).

2. Gegen diese Verfügung gelangen die Mieter mit Eingabe vom 20. Januar 2025 rechtzeitig an die Kammer und stellen die folgenden Anträge (act. 2; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 6/8):

- " ● Die Beschlüsse des Bezirksgerichtes Uster vom 6. Januar 2025 sind aufzuheben.
- Die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch Herrn C.____ ist für ungültig zu erklären.
- Das Mietverhältnis soll unbefristet fortgeführt werden.
- Der Antrag auf Ausweisung durch Herrn C.____ ist abzuweisen.
- Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind zulasten des Beschwerdegegners festzusetzen.

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act.6/1–10). Vom Einholen einer Beschwerdeantwort ist abzusehen (Art. 322 ZPO). Die Beschwerdeschrift (act. 2) ist dem Vermieter mit diesem Entscheid zuzustellen.

3. Die Sistierung des Verfahrens ist mit Beschwerde anfechtbar (vgl. Art. 126 Abs. 2 ZPO).

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der ans Obergericht gelangenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

4.1 Die Vorinstanz führte zur Begründung der Sistierung aus, das anhängig gemachte Ausweisungsverfahren stehe mit dem bei ihr eingeleiteten Verfahren in engem sachlichen Zusammenhang. Die Gültigkeit der vor der Schlichtungsbehörde angefochtenen ausserordentlichen Kündigung werde im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu behandeln sein, und eine allfällige Noterstreckung könne ebenfalls besprochen werden. Nach Praxis des Bezirksgerichtes Uster werde daher ein hängiges Schlichtungsverfahren nach Eingang eines Ausweisungsverfahrens bezüglich desselben Mietobjekts bis zum Entscheid des Ausweisungsverfahrens sistiert; sollten die Mieter aus der streitbetroffenen Wohnung ausgewiesen werden, so erweise sich das Schlichtungsverfahren um Anfechtung der Kündigung als gegenstandslos. Zudem könnten durch die Sistierung widersprüchliche Entscheide, doppelter Zeitaufwand und Kosten vermieden werden (act. 5 E. 2.4. f.).

4.2 Die Mieter tragen vor, das Schlichtungsverfahren diene der Erörterung und Lösung von Streitigkeiten zwischen den Parteien. Die Umgehung desselben schwäche die Bedeutung einer einvernehmlichen Lösung. Ihnen sei die Möglichkeit zur Stellungnahme genommen worden, müssten doch auch das Verhalten

und die Versäumnisse des Vermieters gewürdigt werden, was im Schlichtungsverfahren zu erfolgen habe (act. 2).

4.3 Beim Entscheid über die Sistierung eines Verfahrens kommt es einzig auf die Zweckmässigkeit an. Ein Verfahren kann insbesondere sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist (vgl. 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 (vgl. BGE 146 III 265 E. 4.2; 138 III 705 E. 2.3). Verlangt – wie hier – der Vermieter die Ausweisung der Mieter im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen, so ist die Sistierung des Schlichtungsverfahrens zweckmässig, zumal das summarische Ausweisungsverfahren erheblich schneller abgeschlossen werden kann als ein Hauptsacheverfahren und sich bei Gutheissung des Ausweisungsbegehrens ein Entscheid über die Rechtmässigkeit der Kündigung erübrigt, weil die Gültigkeit der Kündigung als Vorfrage im Ausweisungsverfahren zu beurteilen ist (vgl. BGE 142 III 515 ff., E. 2.2.4; OGer ZH RU230020 vom 15. Mai, 2023, E. 3.3; OGer ZH PF110018 vom 1. Juli 2011, E. II./3 = ZR 2011 Nr. 54 S. 166 ff. E. 7).

Die Mieter erleiden durch dieses Vorgehen – entgegen ihrer Befürchtung, es sei ihnen nur im Schlichtungsverfahren möglich, ihren Standpunkt vorzutragen – denn auch keinen Nachteil: Das Ausweisungsgericht kann nicht nur von Amtes wegen eine allfällige Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung aufgrund der Akten und der Vorbringen der Parteien feststellen (vgl. etwa OGer ZH PF190019 vom 27. Juni 2019, E. D./1.2 m.w.H.). Es kann auch vorfrageweise über die Frage der Gültigkeit der Kündigung entscheiden, sofern diese rechtzeitig angefochten bzw. darüber ein mietrechtliches Verfahren eingeleitet worden ist. Einen Nachteil erleidet eine mietende Partei dadurch nicht, weil sie ihre Argumente gegen die Gültigkeit der Kündigung auch im Ausweisungsverfahren vortragen kann und das Ausweisungsbegehren der vermietenden Partei nur gutgeheissen werden darf, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung

bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (vgl. BGE 142 III 515 E. 2.2.4 m.w.H.).

Soweit die Mieter die Möglichkeit, mit dem Vermieter eine einvernehmliche Lösung zu finden, durch Sistierung des Schlichtungsverfahrens gefährdet sehen, sind sie zudem darauf hinzuweisen, dass es ihnen jederzeit frei steht, mit dem Vermieter in Kontakt zu treten und eine aussergerichtliche Lösung zu suchen.

4.4 Die Beschwerde gegen die Sistierungsverfügung der Vorinstanz ist somit unbegründet und daher abzuweisen.

5. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt. Ebenso findet die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), auch im Rechtsmittelverfahren Anwendung (vgl. OGer ZH PD110010 vom 31. Oktober 2011, E. 4a). Folglich ist für das Beschwerdeverfahren von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 2), sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Uster, je gegen Empfangsschein.
5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge-

richt, 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 arbeitsrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 17'400.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Kappeler

versandt am: