

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250032-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 14. Mai 2025

in Sachen

A. _____,
Klägerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____,
Beklagter und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X. _____

betreffend **Anfechtung / Erstreckung (Sistierung)**

Beschwerde gegen eine Verfügung der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Andelfingen vom 20. März 2025 (MO250004)

Erwägungen:

1. Mit Eingabe vom 27. Januar 2024 (recte: 2025) gelangte A. _____ (Mieterin, Klägerin und Beschwerdeführerin; fortan Klägerin) an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Andelfingen (fortan Vorinstanz): Sie verlangte die Ungültigerklärung der Kündigung betreffend die 2.5-Zimmer-Wohnung an der C. _____ -strasse 1 in D. _____ resp. die Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 5/1-2). Die Vorinstanz lud die Klägerin sowie B. _____ (Vermieter, Beklagter und Beschwerdegegner; fortan Beklagter) zur Schlichtungsverhandlung auf den 17. März 2025, 10.45 Uhr, vor (act. 5/6). Mit Eingabe vom 20. Februar 2025 zeigte Rechtsanwältin Dr. iur. X. _____ die Vertretung des Beklagten an. Sie gab zudem an, am 20. Februar 2025 ein Ausweisungsbegehren beim zuständigen Einzelgericht im summarischen Verfahren gestellt zu haben, und sie ersuchte um Sistierung des Schlichtungsverfahrens sowie um Abnahme der Vorladung zur anberaumten Schlichtungsverhandlung (act. 5/8). Die Vorinstanz setzte der Klägerin mit Verfügung vom 6. März 2025 Frist an, um zur beantragten Sistierung Stellung zu nehmen. Die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung vom 17. März 2025 nahm die Vorinstanz ab (act. 5/12). Die Klägerin äusserte sich mit Eingaben vom 17. März 2025 (überbracht; act. 5/15/1-3). Mit Verfügung vom 20. März 2025 sistierte die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss des Ausweisungsverfahrens zwischen den Parteien vor dem Bezirksgericht Andelfingen (Geschäfts-Nr. ER250004-B; act. 5/16 = act. 4 S. 2).

2.1. Am 2. April 2025 ging bei der Vorinstanz ein auf den 28. März 2025 datiertes Schreiben der Beschwerdeführerin mit dem Titel "Einsprache MO250004-B/Z02/MB gegen die Sistierung des Schlichtungsverfahrens" ein (act. 5/18). Die Vorinstanz leitete die Eingabe der Klägerin samt Verfahrensakten mit Schreiben vom 8. April 2025 zuständigkeitshalber an das Obergericht des Kantons Zürich weiter (act. 5/20). Die Eingabe sowie die Akten gingen am 9. April 2025 beim Obergericht ein (act. 2-3). Mit Schreiben vom 9. April 2025 wurde den Parteien Mitteilung vom Beschwerdeeingang gemacht (act. 6/1-2).

2.2. Das Verfahren erweist sich sogleich als spruchreif. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort des Beklagten kann daher in Anwendung von Art. 322 Abs. 1

ZPO verzichtet werden. Ihm ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 3 zuzustellen. Auf die Ausführungen der Klägerin ist insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeentscheid relevant sind.

3.1. Die Sistierung eines Verfahrens ist mit Beschwerde im Sinne von Art. 319 ff. ZPO anfechtbar (Art. 126 ZPO). Die falsche Bezeichnung des Rechtsmittels schadet nicht; das von der Klägerin als "Einsprache" bezeichnete Rechtsmittel ist als Beschwerde entgegen zu nehmen und nach den entsprechenden Bestimmungen (Art. 319 ff. ZPO) zu behandeln.

3.2. Im Beschwerdeverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 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 bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid voraus. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (sog. Noven) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

4.1. Die Vorinstanz hielt fest, der Beklagte habe vorgebracht, die Sistierung des Schlichtungsverfahrens dränge sich aufgrund des gestellten Gesuchs um Ausweisung auf. Die Klägerin habe innert der Frist (zur Stellungnahme zum Gesuch um Sistierung) zwar eine Eingabe eingereicht, sich jedoch insbesondere zum bestehenden Mietverhältnis und nicht zur beantragten Sistierung sowie Ladungsabnahme geäußert, womit von ihrem Verzicht auf Stellungnahme auszugehen sei. Die Vorinstanz erwog weiter, in derartigen Konstellationen sei das Schlichtungsverfahren regelmässig zu sistieren, weil das summarische Ausweisungsverfahren

erheblich schneller abgeschlossen sein werde als ein Hauptsacheverfahren (act. 4 S. 2).

4.2. Die Klägerin führt an, die Sistierung könne nicht das Verfahren der Anfechtung der Kündigung und Erstreckung betreffen, sondern müsse für das Ausweisungsverfahren erfolgen. Sie habe ihr Gesuch zuerst eingegeben. Der Beklagte habe das Ausweisungsverfahren später und als juristischen Trick eingeleitet, um die rechtsmissbräuchliche Kündigung durchzuboxen. Der Beklagte wisse, dass sie IV-Rentnerin und krank sei, und sie absolut keinen Stress vertrage, was er sich zu Nutzen mache. Das Gericht dürfe diesen Rechtsmissbrauch nicht decken und unterstützen (act. 3 S. 1 f. und 5). Die Klägerin tut im Weiteren ihren Unmut darüber kund, dass der Beklagte ohne Voranmeldung ihre Wohnung betreten, dabei nahezu ihren kompletten Hausrat zerstört, eine brennende Kerze vorgefunden und seine Kündigung darauf gestützt habe. Nach der Klägerin habe ihr der Beklagte eine Langzeitmiete zugesichert. Sie sei chronisch krank und könne selber den (erneuten) Umzug nicht finanzieren (act. 3 S. 2 f.).

4.3. Mit ihren Vorbringen setzt die Klägerin den vorinstanzlichen Erwägungen, dass sie sich innert Frist nicht zur Sistierung geäussert habe und deshalb vom Verzicht auf Stellungnahme auszugehen sei und dass das Schlichtungsverfahren in Konstellationen wie hier regelmässig zu sistieren sei, nichts entgegen. Die Klägerin geht auf die vorinstanzlichen Erwägungen nicht ein. Sie genügt damit den Anforderungen an die Beschwerdebegründung nicht. Die erstmals im Beschwerdeverfahren vorgetragenen Argumente der Klägerin gegen die Sistierung stellen unzulässige und damit nicht zu berücksichtigende Noven dar (vgl. oben Erw. 3.2.). Es ist insofern auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Doch selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, wäre ihr kein Erfolg beschieden: Gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO kann ein Gerichtsverfahren sistiert werden, wenn dies zweckmässig ist. 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 der Mieterin im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (sog. Ausweisungsverfahren), so ist die Sistierung des Schlichtungsverfahrens betreffend Anfechtung der Kündigung und Erstreckung

zweckmässig, da das summarische Ausweisungsverfahren erheblich schneller abgeschlossen sein wird als ein Hauptsacheverfahren (vgl. ZR 110 Nr. 54 E. 7). Welches Verfahren zuerst eingeleitet wurde, spielt dabei keine Rolle. Die Mieterin erleidet durch die Sistierung (des auch allenfalls früher eingeleiteten Schlichtungsverfahrens) keinen Nachteil. Zwar gilt im Ausweisungsverfahren anders als im Kündigungsschutz- und Erstreckungsverfahren die soziale Untersuchungsmaxime nicht. Der Schutz der Mieterin 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; vgl. auch OGer ZH RU190017 vom 13. März 2019 E. 3.2.; siehe auch BGE 141 III 262 E. 3.2). Die Klägerin wird ihre Einwände gegen die Kündigung im Ausweisungsverfahren vorbringen können. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren zu Recht sistiert.

4.4. Die Klägerin fordert in ihrer Eingabe schliesslich noch einen "Rechtsvertreter und eine kostenlose Verfahrensführung" (act. 3 S. 1). Möchte die Klägerin damit zum Ausdruck bringen, für allfällige weitere Verfahrensschritte im Schlichtungsverfahren die Vertretung durch einen Rechtsanwalt zu wünschen, so ist sie darauf hinzuweisen, dass es grundsätzlich an ihr und nicht dem Gericht liegt, einen solchen zu bestellen. Auf entsprechenden (bei der Schlichtungsbehörde gestellten) Antrag und bei gegebenen Voraussetzungen (gemäss Art. 117 und Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO) könnte dieser als unentgeltlicher Rechtsbeistand bestellt werden, womit er für seine Bemühungen im Schlichtungsverfahren durch den Kanton entschädigt würde (Art. 113 Abs. 1 ZPO). Das Obergericht des Kantons Zürich ist für die Bestellung eines (unentgeltlichen) Rechtsvertreters für das Schlichtungsverfahren (und auch das Ausweisungsverfahren) nicht zuständig.

4.5. Zusammenfassend ist die Beschwerde der Klägerin abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

5. 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). Entsprechend kann offen bleiben, ob die Klägerin für das Beschwerdeverfahren ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege stellte (vgl. act. 3 S. 1 f.). In Anwendung von Art. 113 Abs. 1 ZPO ist auch keine Parteientschädigung zuzusprechen, wobei eine solche vorliegend auch deshalb ausser Betracht fiele, weil die Klägerin unterliegt und dem Beklagten keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird.
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 von act. 3, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Andelfingen, je gegen Empfangsschein.
5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innerhalb **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. 15'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:
15. Mai 2025