

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU110002-O/U

II. Zivilkammer

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-
bach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic.

Beschluss vom 14. Februar 2011

in Sachen

1) ,

2) A. ,

Mieterin, Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. ,

Vermieter, Beklagter und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.

betreffend
Anfechtung einer Kündigung

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des
Bezirktes Hinwil vom 14. Januar 2011 (MM100081)

Rechtsbegehren:

(act. 13 S. 2, sinngemäss)

Die mit Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Hinwil vom 14. Januar 2011 erfolgte Vereinigung der Verfahren Nr. MM110002 und Nr. MM100081 sei aufzuheben.

Erwägungen:

1.1 Am 30. Dezember 2010 machte D._____ ein Kündigungsschutzverfahren bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Hinwil anhängig (act. 1; Verfahren Nr. MM100081). Mit Schreiben vom 3. Januar 2011 stellte die Beschwerdeführerin ihrerseits ein Gesuch um Kündigungsschutz bei der nämlichen Behörde (act. 11/4; Proz.Nr. MM110002). Mit Beschluss vom 14. Januar 2011 vereinigte die Schlichtungsbehörde die beiden Verfahren und führte den Prozess unter der Nummer MM100081 weiter. Das Verfahren MM110002 wurde als dadurch erledigt abgeschrieben (Dispositiv-Ziff. 1 von act. 9 = act. 12).

1.2 Nachdem der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 10. Januar 2011 beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirkes Hinwil die Ausweisung der Beschwerdeführerin und D._____ mit der Begründung beantragte, er habe ihnen wegen Zahlungsrückstandes gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich per 31. Dezember 2010 gekündigt (act. 12 S. 2), überwies die Schlichtungsbehörde das Kündigungsschutzverfahren an das vorerwähnte Einzelgericht (Dispositiv-Ziff. 2 von act. 12).

2. Mit Eingabe vom 8. Januar 2011 (hierorts eingegangen am 11. Februar 2011) erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde gegen Dispositiv-Ziff. 1 des Beschlusses vom 14. Januar 2011. Zur Begründung führte sie aus, in den vereinigten Verfahren handle es sich um zwei verschiedene Parteien und verschiedene Kündigungsgründe. Bei Herrn D._____ liege eine Kündigung wegen Mietzins-schulden vor, nicht so bei ihr, da sie als Untermieterin ihre Zinsen bezahlt habe. Daher sei für ihren Fall der Untermiete eine separate Schlichtungsverhandlung durchzuführen (act. 13).

3.1 Kantonale Rechtsmittelinstanz gegenüber den bundesrechtlich vorgesehenen Schlichtungsbehörden ist nur noch das Obergericht (§ 48 GOG), weil mindestens in grundsätzlichen Fällen und im Rahmen der Verfassungsprüfungen alle Streitigkeiten dem Bundesgericht vorgelegt werden können, dessen Vorinstanz ein oberes Gericht sein muss (Art. 75 Abs. 2 BGG in der Fassung vom 19. Dezember 2009), und weil die ZPO nur ein kantonales Rechtsmittel vorsieht.

3.2 Formell hat die Schlichtungsbehörde das die Beschwerdeführerin betreffende Verfahren "als erledigt abgeschrieben". Materiell hat sie es damit aber nicht beendet, sondern einzig administrativ einer anderen Verfahrensnummer zugeordnet. Es liegt daher kein Endentscheid (und kein Zwischenentscheid in der Sache selbst; dazu ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, N. 5 zu Art. 319 ZPO) vor, welcher nach Art. 319 lit. a ZPO ohne weitere Voraussetzungen mit Beschwerde anfechtbar wäre.

Die Vereinigung ist vielmehr eine prozessleitende Verfügung im Sinne von Art. 319 lit. b ZPO. Eine besondere Bestimmung, wonach sie der Beschwerde unterläge (Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO), gibt es nicht (dazu ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, N. 12 zu Art. 319 ZPO). Damit bedürfte es eines nicht leicht wiedergutmachenden Nachteils (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO). Einen solchen macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, und es ist auch nicht zu sehen, wie die beanstandete Vereinigung der Verfahren die Prüfung des Standpunktes der Beschwerdeführerin relevant erschweren könnte.

Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

3.3 Lediglich der Vollständigkeit halber sei angefügt, dass die Beschwerde auch in der Sache nicht aussichtsreich gewesen wäre:

Zur Vereinfachung des Prozesses kann das Gericht selbständig eingereichte Klagen vereinigen (Art. 125 lit. c ZPO; so schon § 58 Abs. 2 ZPO/ZH). Die vorliegend vereinigten Prozesse beschlagen den gleichen Streitgegenstand zwischen den gleichen Parteien, nämlich die Kündigung des Mietverhältnisses für das Wohnhaus an der ...strasse in Y._____. Der entsprechende Mietvertrag wurde

zwischen der "Pflegefamilie C._____-D._____" als Mieter und dem Beschwerdegegner als Vermieter geschlossen (act. 7/1). Dass der Kündigungsgrund gegenüber der Beschwerdeführerin, welche ihrerseits behauptet nur Untermieterin zu sein (act. 7/3 = act. 11/2/3), ein anderer sein soll als gegenüber D._____, ändert daran nichts. Da die Vereinigung verschiedener Verfahren weit gehend im Ermessen der Vorinstanz liegt, wäre die Beschwerde wohl abzuweisen gewesen, hätte auf sie eingetreten werden können.

Immerhin stellt sich die Frage, ob die beiden vereinigten Verfahren nach dem gleichen Prozessrecht zu beurteilen sind, da das eine vor, das andere nach dem 1. Januar 2011 bei der Schlichtungsstelle einging (dazu Art. 404 Abs. 1 ZPO). Sollten unterschiedliche Prozessrechte anwendbar sein, wäre die Behandlung der beiden Begehren im selben Verfahren möglicherweise wenig zweckmässig, und die Schlichtungsbehörde könnte die Vereinigung in Wiedererwägung ziehen.

Heute nicht Thema, aber eine praktisch wichtige Frage wird sein, wie parallele Kündigungsschutz- und Ausweisungsbegehren zu behandeln sind. Mit dem Inkrafttreten der ZPO ist Art. 274g OR aufgehoben worden (ZPO Anhang 1 Ziff. II. 5). Dem Vernehmen nach erwägt das Bezirksgericht Hinwil in solchen Fällen eine Sistierung (die wäre dann beschwerdefähig nach Art. 319 lit. b Ziff. 1 in Verbindung mit Art. 126 Abs. 2 ZPO), was zweckmässig sein dürfte.

4. Umstandehalber sind keine Kosten zu erheben. Dem Beschwerdegegner ist mangels notwendiger Auslagen keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage des Doppels von act. 13 sowie an das Bezirksgericht Hinwil, Schlichtungsbehörde in Mietsachen (die erstinstanzlichen Akten wurden bereits an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirkes Hinwil überweisen), 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).

Der heutige Beschluss ist ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt über Fr. 15'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Zürich, 14. Februar 2011

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Vorsitzende:

Die Gerichtsschreiberin:

Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann

lic. iur. D. Tolic

versandt am: