

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU130082-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Ge-
richtsschreiber lic. iur. T. Engler

Urteil vom 2. April 2014

in Sachen

A._____ AG,

Beklagte und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____ AG,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1._____ und Rechtsanwalt Dr. iur.
Y2._____

betreffend

Kündigungsschutz / Erstreckung / Sistierung

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 5. De-
zember 2013 (MM130820)

Erwägungen:

I.

1. Die Klägerin und Beschwerdegegnerin (fortan Klägerin) ist Mieterin von Gewerbeflächen an der C.____-Strasse ... in Zürich und betreibt dort das Warenhaus "B.____". Die Beklagte und Beschwerdeführerin (fortan Beklagte) ist Vermieterin dieser Liegenschaft (vgl. act. 9/2/2, 9/2/10). Das Mietverhältnis war gemäss Mietvertrag vom 6. Dezember 1983 (noch zwischen der Beklagten und der D.____ SA, Rechtsvorgängerin der Klägerin) zunächst bis 31. Januar 2004 befristet, worauf es sich durch Ausübung einer entsprechenden Option durch die Mieterschaft um 10 Jahre bis 31. Januar 2014 verlängerte. Für die Zeit danach sah der Mietvertrag ein Vormietrecht der Mieterschaft vor, über das die Aufnahme von Verhandlungen ab 31. Januar 2011 vereinbart wurde (act. 9/2/2 S. 4-6).

Das erwähnte Vormietrecht der Mieterin wurde in einem Nachtrag vom 5. November 2001 zum Mietvertrag durch eine Pflicht der Vermieterin ersetzt, bis spätestens am 31. Januar 2011 eine Offerte für die Fortführung des Vertragsverhältnisses nach dem 1. Februar 2014 für eine weitere Dauer von mindestens 5 Jahren zu dannzumal marktüblichen Vertragskonditionen zu stellen. Daran anschliessend hält der Nachtrag vom 5. November 2001 Folgendes fest: "Können sich die Parteien in der Folge nicht bis spätestens 31. Juli 2012 über eine Fortführung des Vertragsverhältnisses und die dabei massgeblichen Vertragskonditionen einigen, so endet das Vertragsverhältnis, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31. Januar 2014 definitiv" (act. 9/2/3 S. 4; vgl. zum Ganzen auch act. 9/1 S. 7).

Die Parteien stehen sich vor dem Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich in einem Zivilprozess gegenüber (Geschäft-Nr. MD120006). Die Klägerin beantragt dort die Feststellung des für die Verlängerung des Mietverhältnisses massgeblichen Mietzinses und die Verpflichtung der Beklagten zur Abgabe einer entspre-

chenden Offerte für das Mietverhältnis ab 1. Februar 2014, wobei im Falle, dass die Beklagte dieser Verpflichtung innert 14 Tagen nicht nachkomme, die entsprechende Willenserklärung der Beklagten durch den richterlichen Entscheid zu ersetzen sei. Zur Begründung macht die Klägerin geltend, die Beklagte habe keine Offerte gestellt, welche die Fortführung des Mietverhältnisses in den derzeit benutzten Räumlichkeiten in der Form als Warenhaus zugelassen hätte, sondern lediglich eine auf die komplett umgebaute Liegenschaft bezogene Offerte, was den Betrieb eines Warenhauses schlicht verunmöglicht hätte (vgl. act. 9/1 S. 8 f.; act. 9/2/12 S. 2, 5, 13 ff.).

Im Prozess MD120006 vor dem Mietgericht Zürich hat nach der Schilderung der Klägerin am 29. August 2013 die Hauptverhandlung stattgefunden (act. 9/1 S. 8; vgl. auch act. 13 S. 5).

2. Am 11. November 2013 stellte die Klägerin bei der Schlichtungsbehörde Zürich ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses zwischen den Parteien für die Räumlichkeiten in der Liegenschaft C._____-Strasse ... in Zürich um sechs Jahre, eventualiter erstmalig um vier Jahre. Gleichzeitig stellte die Klägerin den prozessualen Antrag, das Verfahren betreffend Erstreckung sei bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Urteils im Verfahren MD120006 zu sistieren (act. 9/1).

Die Beklagte beantragte am 29. November 2013, das Sistierungsbegehren sei abzuweisen und die Parteien seien zur mündlichen Schlichtungsverhandlung vorzuladen (act. 9/7).

3. Am 5. Dezember 2013 erliess die Vorinstanz den folgenden Beschluss (act. 9/8 = act. 3 = act. 8):

- "1. Das vorliegende Verfahren wird bis zur rechtskräftigen Erledigung des Prozesses MD120006 sistiert.
2. Die Klägerin sowie die Beklagte respektive deren Rechtsvertreter werden aufgefordert, die Schlichtungsbehörde über den Entscheid des Mietgerichts zu orientieren.
- [3.-4. Mitteilung, Rechtsmittel]"

Der Beschluss vom 5. Dezember 2013 wurde den Parteien am 13. Dezember 2013 zugestellt (act. 9/8-9).

4. Mit Eingabe vom 23. Dezember 2013 erhob die Beklagte rechtzeitig Beschwerde gegen den Beschluss vom 5. Dezember 2013 und stellte die folgenden Beschwerdeanträge (act. 2 S. 3):

- "1. Der angefochtene Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 5. Dezember 2013 (insbes. Dispositiv-Ziffer 1) sei aufzuheben und die Schlichtungsbehörde sei anzuweisen, das Schlichtungsverfahren durchzuführen.
2. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss vom 5. Dezember 2013 (insbes. Dispositiv-Ziffer 1) aufzuheben und das Verfahren zur Ergänzung und neuem Entscheid an die Schlichtungsbehörde Zürich zurückzuweisen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

5. Mit Verfügung vom 31. Januar 2014 wurde der Klägerin die Frist zur Erstattung der Beschwerdeantwort angesetzt (act. 10). Die rechtzeitig eingereichte Beschwerdeantwort schriftlich datiert vom 13. Februar 2014. Darin stellt die Klägerin den folgenden Antrag (act. 13 S. 2):

- "1. Die Beschwerde sei abzuweisen.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

6. Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 9/1-12). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1. Prozessuales:

1.1 Gegen den angefochtenen Sistierungsbeschluss der Schlichtungsbehörde ist die Beschwerde nach Art. 319 lit. b i.V.m. Art. 126 Abs. 2 ZPO unabhängig vom Streitwert zulässig. Auf die rechtzeitig schriftlich und begründet erhobene Beschwerde der Beklagten ist daher einzutreten.

1.2 Die Klägerin verweist an sich richtig auf die bundesgerichtliche und obergerichtliche Praxis, wonach die Beschwerdeinstanz nur mit Zurückhaltung in wohlüberlegte und vertretbare Ermessensentscheide der Vorinstanz eingreift (act. 13 S. 11). Allerdings formulieren sowohl das Bundesgericht als auch das Obergericht an den zitierten Stellen diese Überlegung zurückhaltender als die Klägerin, indem sie von einer "gewissen" Zurückhaltung sprechen (BGer 5A_265/2012 vom 30. Mai 2012, E. 4.3.2; OGer ZH PC120029 vom 3. Dezember 2012, E. 8). Diese Praxis ändert nichts Grundsätzliches an der unbeschränkten Kognition der Beschwerdeinstanz mit Blick auf die Rechtsanwendung (Art. 320 lit. a ZPO), zu welcher auch die Ausübung von Ermessen gehört. Im Beschwerdeverfahren gilt einzig mit Blick auf Tatbestandsermessen aufgrund von Art. 320 lit. b ZPO eine Einschränkung, während Rechtsfolgeermessen nach Art. 320 lit. a ZPO auch von der Beschwerdeinstanz uneingeschränkt zu prüfen ist (ZK ZPO-Reetz/Theiler, 2. Auflage 2013, Art. 310 N 36 f.).

1.3 Im Beschwerdeverfahren sind neue Tatsachenbehauptungen ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Dies gilt entgegen der Beklagten (act. 2 S. 6) auch im vorliegenden Fall der Beschwerde gegen die Sistierung des Verfahrens (so richtig die Klägerin, act. 13 S. 4). Neue rechtliche Argumente sind dagegen auch im Beschwerdeverfahren uneingeschränkt zulässig. Ohnehin wendet das Gericht das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO).

2. Die Schlichtungsbehörde erwog zutreffend, ein Verfahren könne nach Art. 126 Abs. 1 ZPO sistiert werden, wenn die Zweckmässigkeit dies verlange. Namentlich sei dies der Fall, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängt. Vorliegend, so die Schlichtungsbehörde weiter, sei die Frage, ob der Klägerin ein Recht auf Verlängerung des Mietvertrages über den 31. Januar 2014 hinaus zustehe, Gegenstand des vor Mietgericht hängigen Verfahrens. In Bezug auf das im vorliegenden Verfahren zu behandelnde Erstreckungsbegehren der Klägerin sei von zentraler Bedeutung, wann das Mietverhältnis tatsächlich enden werde. Damit sei das Schlichtungsverfahren vom rechtskräftigen Ausgang des Verfahrens vor Mietgericht Zürich abhängig. Das Schlich-

tungsverfahren sei daher bis zur rechtskräftigen Erledigung jenes Verfahrens zu sistieren (act. 3 S. 3).

3. Wann eine Sistierung zweckmässig ist, hat das Gericht im Einzelfall nach Ermessen zu beurteilen, mit der nötigen Zurückhaltung und unter Beachtung des Gebots der beförderlichen Prozesserledigung, der Interessen der Parteien und der Verfahrensart (vgl. BK ZPO-Frei, Art. 126 N 1; BSK ZPO-Gschwend/Bornatico, 2. Auflage 2013, Art. 126 N 10). Grundsätzlich ist eine Sistierung in allen Verfahrensarten zulässig, insbesondere auch auf der Stufe des Schlichtungsverfahrens vor der paritätischen Schlichtungsbehörde (BGE 138 III 705 E. 2.3). Sie muss aber immer die Ausnahme bleiben und ist nur aus triftigen Gründen anzuordnen, wenn davon eine klare Vereinfachung des Verfahrens zu erwarten ist. In Zweifelfällen geht das Beschleunigungsgebot vor (BK ZPO-Frei, Art. 126 N 6; KUKO ZPO-Weber, 2. Auflage 2014, Art. 126 N 2; ZK ZPO-Staehelin, 2. Auflage 2013, Art. 126 N 4; vgl. auch BGE 135 III 127 E. 3.4).

An der speditiven Verfahrenserledigung haben grundsätzlich beide Parteien ein Interesse. Der Umstand, dass vorliegend die Klägerin die Sistierung des von ihr selber angehobenen Verfahrens verlangt, bedeutet somit nicht, dass das Beschleunigungsgebot weniger stark zu berücksichtigen wäre.

4.1 Die Klägerin macht geltend, bei Aufhebung einer Sistierung müsste sich der Erststreckungsrichter mit der Frage befassen, ob das Mietverhältnis per 2014 oder per 2019 ende. Auch im mietgerichtlichen Verfahren MD120006 werde im Ergebnis über diesen Punkt entschieden. Der in jenem Verfahren zu erwartende Entscheid sei daher präjudiziell für das Vorliegen einer Voraussetzung im Erststreckungsverfahren. In dieser Konstellation bestehe eine Gefahr sich widersprechender Urteile (act. 13 S. 7 f.).

Die Klägerin pflichtet damit der Schlichtungsbehörde zu, welche erwog, das Schlichtungsverfahren sei vom Ausgang des Verfahrens vor dem Mietgericht abhängig, weil dort entschieden werde, ob der Klägerin ein Recht auf Verlängerung des Mietvertrages über den 31. Januar 2014 hinaus zustehe (vgl. vorne II./2.).

4.2 Vor der Schlichtungsbehörde ist ein Schlichtungsverfahren nach Art. 197 ff. ZPO hängig. In diesem Verfahren hat die Schlichtungsbehörde eine Schlichtungsverhandlung nach Art. 203 ZPO durchzuführen. Kommt es dabei nicht zu einer Einigung, so ist grundsätzlich die Klagebewilligung nach Art. 209 ZPO auszustellen und das Verfahren damit zu beenden. Eine weitere Möglichkeit der Verfahrensbeendigung besteht in der Unterbreitung eines Urteilsvorschlags nach Art. 210 f ZPO. Schliesslich kann die Schlichtungsbehörde bis zu einem Streitwert von Fr. 2'000.00 einen Entscheid fällen, wenn die klagende Partei dies beantragt (Art. 212 Abs. 1 ZPO).

Ein Antrag auf Erlass eines Entscheids wurde – soweit ersichtlich – nicht gestellt. Er würde ohnehin offenkundig an der erwähnten Streitwertgrenze scheitern – dies kann festgehalten werden, ohne dass auf die im Verhältnis der Parteien massgeblichen mietvertraglichen Bestimmungen im Einzelnen einzugehen wäre (vgl. dazu act. 9/2/2). Im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde ist somit nicht mit einem gerichtlichen Entscheid zu rechnen.

Somit besteht im Zusammenspiel des mietgerichtlichen Verfahrens MD120006 mit dem Schlichtungsverfahren vor der Vorinstanz keine Gefahr einander widersprechender Entscheide. Sich widersprechende Ergebnisse könnte das Schlichtungsverfahren höchstens dann hervorbringen, wenn sich die Behörde zu einem Urteilsvorschlag veranlasst sähe und dieser nicht abgelehnt würde. Anlass, einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten, besteht indes keiner, gerade auch mit Blick auf das eben Dargelegte.

5. Das einer Sistierung grundsätzlich entgegen stehende Beschleunigungsgebot hat im Schlichtungsverfahren ein besonderes Gewicht. Im allgemeinen ist das Verfahren spätestens nach 12 Monaten abzuschliessen (Art. 203 Abs. 4 ZPO). Eine darüber hinausgehende Sistierung ist nach der bereits zitierten Rechtsprechung zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber sie ist nur zurückhaltend zu gewähren (BGE 138 III 705 E. 2.3). Das bedeutet, dass an die Zweckmässigkeit der Sistierung besondere Anforderungen zu stellen sind. Die vorliegende Konstellation ist mit derjenigen im erwähnten BGE 138 III 705 nicht zu vergleichen. Dort ging es um eine Sistierung eines Schlichtungsverfahrens bis

zum Entscheid über ein Ausstandsbegehren. Die Erledigung des Verfahrens über das Ausstandsbegehren abzuwarten, kann zweckmässig sein, weil andernfalls unter Umständen das gesamte Schlichtungsverfahren wiederholt werden müsste. Das Schlichtungsverfahren vor der Vorinstanz kann demgegenüber ohne weiteres definitiv zu Ende geführt werden. Wie gesehen besteht dabei keine Gefahr einander widersprechender Entscheide.

Die Beklagte verweist sodann zu Recht auf die erhebliche Verzögerung des Erstreckungsverfahrens, zu welcher eine Sistierung bis zum rechtskräftigen Abschluss des mietgerichtlichen Verfahrens MD120006 führen würde (act. 2 S. 11, 17 f.; act. 9/7 S. 2 ff.). Dies gilt verstärkt, da angesichts der erheblichen vom Streit zwischen den Parteien betroffenen Interessen eine Inanspruchnahme des Instanzenzuges vom Mietgericht Zürich bis vor Bundesgericht nicht unwahrscheinlich erscheint.

Vor der Durchführung der Schlichtungsverhandlung monate-, wenn nicht jahrelang auf den rechtskräftigen Ausgang des Verfahrens über die klageweise geltend gemachte Pflicht zur Offertstellung zu warten, ist in dieser Konstellation mit Blick auf das Beschleunigungsgebot nicht angängig.

6. Die Möglichkeit, dass aufgrund jahrelanger Prozesse durch die Instanzen hindurch nicht mehr über das Erstreckungsbegehren entschieden werden müsste, ist nicht völlig von der Hand zu weisen. Im Falle einer Sistierung würde das weitere Schlichtungsverfahren so unter Umständen hinfällig, wodurch Aufwand der Schlichtungsbehörde und der Parteien vermieden werden könnte. Das genügt jedoch vor dem Hintergrund des vorrangigen Beschleunigungsgebots und des Justizgewährungsanspruchs entgegen der Klägerin (act. 13 S. 8 f. Ziff. 27 a.E.) nicht als Grund für eine Sistierung des Schlichtungsverfahrens. Nicht zu übersehen ist ferner, dass das Schlichtungsverfahren der gütlichen Erledigung der Streitsache in aussergerichtlichem Rahmen dienen soll. Die Wahrscheinlichkeit einer solchen Einigung in vertretbarer Zeit ist nicht zu erkennen.

7. Es liegen zudem noch weitere Gründe vor, die gegen eine Sistierung des Schlichtungsverfahrens sprechen:

7.1 Die Beendigung des Mietverhältnisses ist eine Voraussetzung des Anspruchs auf dessen Erstreckung (ZK-Higi, Art. 272 N 65, 69; vgl. auch Lachat et al., a.a.O., S. 637). Hat ein Gericht in einem Verfahren darüber zu entscheiden, ob ein Mietverhältnis an einem bestimmten Zeitpunkt endet oder nicht, dann ist dieses Verfahren für das Erstreckungsverfahren daher präjudiziell.

So verhält es sich in der vorliegenden Konstellation indes nicht. Eine Verpflichtung der Beklagten zur Zustellung einer Offerte, wie sie von der Klägerin vor dem Mietgericht geltend gemacht wird, hat für sich alleine keine Auswirkungen auf den Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses bzw. auf das Vorliegen oder Nichtvorliegen eines solchen. Der Entscheid des Mietgerichts im Verfahren MD120006 kann einem Entscheid über das Erstreckungsbegehren daher nicht widersprechen. Die Schlichtungsbehörde hat zudem einen solchen Entscheid nicht zu fällen – der Wahrung der Rechte der Klägerin auf allfällige Erstreckung genügt das Ausstellen einer Klagebewilligung.

7.2 Im Übrigen ist der geltend gemachte Anspruch der Klägerin auf Zustellung einer Offerte von einem einseitigen Verlängerungsrecht im Sinne einer Option, wie es früher zwischen den Parteien vereinbart war (vgl. vorne I./1.), zu unterscheiden. Auch wenn der Vertragstext von einer "Fortführung des Vertragsverhältnisses" spricht (act. 9/2/3 S. 4), wird das Mietgericht nicht über ein einseitiges Verlängerungsrecht der Klägerin entscheiden, sondern einzig über eine Verpflichtung der Beklagten zur Zustellung einer Offerte, und allenfalls die Folgen deren Verletzung durch die Beklagte, die – sofern verlangt – auch bloss im Schadenersatzanspruch liegen können.

Es lässt sich argumentieren, dass im Falle der Annahme einer entsprechenden Offerte der Beklagten durch die Klägerin nach Art. 1 Abs. 1 OR ein neues Vertragsverhältnis entstünde. Das bisherige Vertragsverhältnis wäre aus dieser Optik dann ohnehin als per 31. Januar 2014 beendet zu betrachten, unabhängig davon, ob danach ein neues begründet wird. So gesehen könnte die zukünftige Entwicklung – auch über den Entscheid des Mietgerichts im Verfahren MD120006 hinaus – der Erstreckung des bisherigen Mietverhältnisses nicht widersprechen.

7.3 Dass eine bereits gewährte Erstreckung im Falle der Gutheissung der Klage auf Ausstellung einer Offerte dahinfallen könnte (act. 13 S. 6), trifft zu. Dies würde indes die Annahme der Offerte durch die Klägerin bedingen. Eine spätere Einigung, welche einen früheren Entscheid hinfällig werden lässt, ist in jedem Fall möglich. Ein Verfahren lediglich aufgrund dieser Möglichkeit zu sistieren, kann vor dem Hintergrund des Beschleunigungsgebots nicht angehen.

7.4 Schliesslich ist denkbar, dass das Erstreckungsverfahren aus Gründen erledigt wird, welche mit dem mietgerichtlichen Verfahren nichts zu tun haben. Der Anspruch auf Erstreckung eines Mietverhältnisses setzt neben der Beendigung des Mietverhältnisses u.a. als weiteres zentrales Kriterium eine Härte nach Art. 272 Abs. 1 OR voraus (Lachat et al., a.a.O., S. 648). Wenn der Anspruch auf Erstreckung des Mietverhältnisses am Fehlen einer Härte scheitern sollte, so wäre das Erstreckungsbegehren unabhängig von der Frage der Beendigung des Mietverhältnisses auf jeden Fall abzuweisen. In dieser Konstellation könnte sich der Entscheid im mietgerichtlichen Verfahren bzw. eine daran anschliessend zustande kommende Vereinbarung mithin nicht auf das Erstreckungsverfahren auswirken. Diese Möglichkeit steht einer Sistierung entgegen (vgl. BGE 135 III 127 E. 3.4.2).

Der vorliegende Fall unterscheidet sich in diesem Sinne vom von der Klägerin genannten Fall der Sistierung eines eherechtlichen Massnahmeverfahrens bis zum Entscheid über die Ernennung einer Kindesvertretung (BGer 5A_773/2012 vom 31. Januar 2013; act. 13 S. 9): Ist in einem solchen Verfahren über die Belange minderjähriger Kinder zu entscheiden, so wirkt sich der (gutheissende) Entscheid über die Kindesvertretung in jedem Fall darauf aus, da diesfalls nicht ohne Bestellung einer solchen Vertretung über die Kinderbelange entschieden werden darf und beim Unterbleiben einer Sistierung gewisse Teile des Prozesses nach der Bestellung der Vertretung zu wiederholen wären (vgl. ZK ZPO-Schweighauser, 2. Auflage 2013, Art. 299 N 38). In dieser Situation kommt dem Beschleunigungsgebot mit Blick auf das Massnahmeverfahren ein geringeres Gewicht zu.

8. Zusammenfassend erweist sich die Sistierung des Schlichtungsverfahrens als unzweckmässig. Der angefochtene Beschluss ist daher in Gutheissung

der Beschwerde der Beklagten aufzuheben. Entsprechend hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren über das Erstreckungsbegehren der Klägerin nach den gesetzlichen Vorschriften weiterzuführen.

Damit wird der Hauptantrag der Beklagten gutgeheissen (act. 2 S. 3, Antrag 1.). Auf den Eventualantrag 2 und die diesbezüglichen Vorbringen der Klägerin (act. 13 S. 12) muss danach nicht eingegangen werden. Dasselbe gilt für die Einzelbestreitungen der Klägerin (act. 13 S. 12 f.), da die damit bestrittenen Tatsachenschilderungen der Beklagten für den vorliegend getroffenen Entscheid ohne Relevanz waren.

III.

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 PD110005 vom 23. Juni 2011, E. 2; ZR 112/2013 Nr. 12). Betreffend Parteientschädigung gilt nach Art. 113 Abs. 1 ZPO und nach der erwähnten Praxis dasselbe.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird gutgeheissen, und der Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 5. Dezember 2013 (MM130820-L) wird aufgehoben.
2. Die Vorinstanz wird angewiesen, das Schlichtungsverfahren über das Schlichtungsbegehren der Klägerin vom 11. November 2013 weiterzuführen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 13, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmit-
telfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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 Be-
schwerde 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

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. T. Engler

versandt am: