

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU230020-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 15. Mai 2023

in Sachen

A. _____,

Mieter, Kläger und Beschwerdeführer

gegen

B. _____,

Vermieterin, Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Kündigungsschutz etc.**

Beschwerde gegen eine Verfügung der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des
Bezirksgerichtes Hinwil vom 21. März 2023 (MO230011)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Parteien schlossen am 31. Januar 2022 einen Mietvertrag für die Villa mit zwei Tiefgaragenplätzen an der ... [Adresse] (act. 4/2/2).

1.2 Mit Eingabe vom 16. Januar 2023 hat der Mieter, Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) eine Kündigung der Vermieterin, Beklagten und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Hinwil (nachfolgend: Vorinstanz) angefochten (vgl. act. 4/1-1A, act. 4/2/1-10). Die Vorinstanz lud die Parteien zur Schlichtungsverhandlung auf den 24. März 2023 vor (vgl. act. 4/10 i.V.m. act. 4/13 und 4/14).

1.3 Mit Urteil vom 15. März 2023 (act. 4/18) hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil (Geschäfts-Nr. ER230004-E) das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gestützt auf die Kündigung wegen Zahlungsrückstandes per 31. Januar 2023 gut. Die Beschwerdegegnerin machte der Vorinstanz davon Mitteilung (vgl. act. 4/16-17). Der Beschwerdeführer hat dieses Ausweisungsurteil angefochten; es ist Gegenstand des Berufungsverfahrens bei der Kammer mit der Geschäfts-Nr. LF230025.

1.4 Mit Verfügung vom 21. März 2023 (act. 3 [Aktenexemplar] = act. 4/20) sistierte die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren bis zum rechtskräftigen Abschluss des Ausweisungsverfahrens (ER230004-E) (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 1) und nahm den Parteien die Vorladung zur Verhandlung von Freitag, 24. März 2023 ab (vgl. a.a.O., Dispositiv-Ziffer 2).

1.5 Dagegen erhebt der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 11. April 2023 (Datum des Poststempels, act. 2) Beschwerde.

1.6 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 4/1-22). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

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

2.2 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert Frist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1 m.w.H.; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2). Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist ohne Weiteres auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. statt vieler ZR 110 [2011] Nr. 80 S. 246 f.; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012, E. 5.1). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (vgl. Art. 326 ZPO).

3. Materielles

3.1 Die Vorinstanz führte zur Begründung ihrer Sistierungsverfügung aus, das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin sei mit Urteil vom 15. März 2023 gutgeheissen worden und dem Beschwerdeführer stehe dagegen das Rechtsmittel der Berufung offen. Das (Ausweisungs-)Verfahren sei somit nicht rechtskräftig erledigt. Da der Ausgang des Ausweisungsverfahrens für das Schlichtungsverfahren betreffend Kündigungsschutz von entscheidender Bedeutung sei, sei dieses zu sistieren (vgl. act. 3 S. 2).

3.2 Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, die angefochtene Sistierungsverfügung sei "gegenstandslos und rechtswidrig", weil die ursprüngliche Kündigung des Geschäftshauses an der ... [Adresse] rechtsungültig sei. Es könne in ihrem 5-Jahresvertrag mit dem "Geschäft C._____ bzw. D._____ GmbH", vor Februar

2027 keine Kündigung eingereicht werden, ausser sie entspreche den "gesetzlich vorgeschriebenen Massnahmen". Die Kündigung auf den 31. Januar 2023 sei gesetzwidrig, weil ein Geschäft gemäss Mietgesetz frühestens auf sechs Monate gekündigt werden dürfe (und nicht auf drei Monate) (vgl. act. 2 S. 1).

3.3 Diese Rechtsansicht geht an der Sache vorbei. 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 – die vermietende Partei die Ausweisung der mietenden Partei(en) 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 PF110018 vom 1. Juli 2011, E. II./3 = ZR 2011 Nr. 54 S. 166 ff. E. 7). Dass der Beschwerdeführer als mietende Partei dadurch keinen Nachteil erleidet, wird bereits im Entscheid im Berufungsverfahren bei der Kammer (Geschäfts-Nr. LF230025) erläutert. Es kann auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden (OGer ZH LF230025 E. 3.3.1).

Im Übrigen ist die Rechtsansicht des Beschwerdeführers auch unzutreffend. Wie im erwähnten Berufungsentscheid der Kammer erläutert wird, konnte die Beschwerdegegnerin bei der Kündigung wegen Zahlungsrückstandes nach Art. 257d OR per 31. Januar 2023, welche dem Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin zugrunde liegt, mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (OGer ZH LF230025 E. 3.3.2).

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

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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 die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 2), sowie an die Paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Hinwil, 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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 31'560.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
16. Mai 2023