

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU240033-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie
Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Beschluss vom 6. August 2024

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

C. _____ **AG**,

Beklagte und Beschwerdegegnerin

betreffend **Anfechtung der Kündigung / Mieterstreckung / Sistierung**

**Beschwerde gegen eine Verfügung der Schlichtungsbehörde Dielsdorf vom
10. Juni 2024 (MO240030)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 11. Januar 2024 (Datum Poststempel: 17. Januar 2024) fochten die Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend Kläger) die Kündigung der 3.5 -Zimmer-Wohnung an der D._____ [Strasse] ..., E._____, vom 19. Dezember 2023 an und ersuchten um Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 5/1). Nachdem der Verhandlungstermin aufgrund von Verschiebungsgesuchen der Parteien zweimal verschoben worden war, wurde die Verhandlung mit Vorladung vom 13. Mai 2024 schliesslich auf den 19. Juni 2024 angesetzt (act. 5/8-12).

1.2. Zwischenzeitlich reichte die Beklagte und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beklagte) ein Ausweisungsbegehren gegen die Kläger beim Einzelgericht im summarischen Verfahrens des Bezirks Dielsdorf im Sinne von Art. 257 ZPO ein (act. 1 in Geschäfts-Nr. LF240064). Mit Urteil vom 15. Mai 2024 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren gut, worauf die Kläger die Begründung des Entscheids verlangt und Berufung erhoben haben, so dass der Entscheid noch nicht in Rechtskraft erwachsen ist (vgl. Geschäfts-Nr. LF240064). Mit Präsidialverfügung vom 10. Juni 2024 sistierte die Vorinstanz ihr Verfahren betreffend Anfechtung der Kündigung und Erstreckung des Mietverhältnisses bis zur rechtskräftigen Erledigung des Ausweisungsprozesses (act. 5/13 = act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar]).

1.3. Mit Eingabe vom 15. Juni 2024 (Datum Poststempel: 22. Juni 2024) erhoben die Kläger einerseits Berufung gegen den Ausweisungsentscheid und andererseits Beschwerde gegen die Sistierung des vorinstanzlichen Schlichtungsverfahrens. Die Rechtsmittel werden bei der Kammer in separaten Verfahren behandelt (act. 2; die Berufung gegen den Ausweisungsentscheid wird unter der Geschäfts-Nr. LF240064 behandelt).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 5/1-13). Auf die Ausführungen der Kläger ist insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeentscheid relevant sind.

2. Die Sistierung eines Verfahrens ist mit Beschwerde im Sinne von Art. 319 ff. ZPO anfechtbar (Art. 126 ZPO). 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 die 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 sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Kläger begründen primär, weshalb die Kündigung für sie einen Härtefall darstellt. Sie setzen sich aber in ihrer Beschwerde nicht mit der angefochtenen Verfügung betreffend Sistierung des Anfechtungsverfahrens auseinander und zeigen auch nicht auf, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leiden soll. Sie erklären lediglich, das Schlichtungsverfahren habe – unabhängig vom Entscheid des Obergerichts (gemeint wohl im parallel laufenden Berufungsverfahren Geschäfts-Nr. LF240064) – wegen des Härtefalls grosse Relevanz (act. 2 S. 1 unten). Dies genügt allerdings auch den für juristische Laien herabgesetzten Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht. Damit kommen die Kläger ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach, und auf die Beschwerde ist entsprechend nicht einzutreten.

3.2. Doch selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, wäre ihr kein Erfolg beschieden: Ein Gerichtsverfahren ist zu sistieren, wenn dies zweckmässig ist (Art. 126 Abs. 1 ZPO). 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 des Mieters im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen, so ist die Sistierung des Schlichtungsverfahrens betreffend Anfechtung der Kündigung zweckmässig, da das summarische Ausweisungsverfahren

erheblich schneller abgeschlossen sein wird als ein Hauptsacheverfahren (vgl. ZR 110 Nr. 54 E. 7). Das wird von den Klägern in ihrer Beschwerde auch erwähnt (act. 2 S. 2). Einen Nachteil erleidet der Mieter dadurch nicht. Zwar gilt im Ausweisungsverfahren anders als im Kündigungsschutz- und Erstreckungsverfahren nicht die soziale Untersuchungsmaxime. Der Schutz des Mieters 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.). Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren zu Recht sistiert.

4. 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 Kläger (auch) für das Beschwerdeverfahren ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege stellen (vgl. act. 2 S. 8). In Anwendung von Art. 113 Abs. 1 ZPO ist auch keine Parteienschädigung zuzusprechen, wobei eine solche vorliegend auch deshalb ausser Betracht fiele, weil die Kläger unterliegen und der Beklagten keine erheblichen Umtriebe entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde der Kläger wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, 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).

Dies ist ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt CHF 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: