

ZH_OBERGERICHT RU200048 vom 13. Oktober 2020

ZH Obergericht, 2020-10-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RU200048

FR: ZH_OBERGERICHT RU200048 du 13 octobre 2020

IT: ZH_OBERGERICHT RU200048 del 13 ottobre 2020

Erwägungen

E. 1

A. _____ Sàrl (Klägerin und Beschwerdeführerin, nachfolgend Beschwerdeführerin) ist Mieterin von Büro/Gewerbe im Erdgeschoss rechts an der ...- Strasse ... in ... [Ort] (act. 5/5 S. 2). Der zuletzt geschuldete Bruttomietzins beträgt Fr. 2'074.– pro Monat (act. 5/5 S. 2). Die Vermieterin, die B. _____ AG (Beklagte und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 23. Juli 2020 unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) auf den 31. August 2020 (act. 5/10).

E. 2

S. 9).

E. 3

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 9/1-16). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

E. 4

Gegen den angefochtenen Sistierungsbeschluss der Schlichtungsbehörde ist die Beschwerde unabhängig vom Streitwert zulässig (vgl. Art. 319 lit. b

- 3 - Ziff. 1 i.V.m. Art. 126 Abs. 2 ZPO). Auf die rechtzeitig schriftlich und begründet erhobene Beschwerde ist einzutreten (act. 2 i.V.m. act. 8 und act. 9/14).

E. 5

Die Beschwerdeführerin zeigt auf, weshalb die Kündigung aus ihrer Sicht nicht wirksam ist. Sie bringt weiter vor, die Schlichtungsbehörde habe das Verfahren sistiert, ohne sie vorgängig anzuhören. Damit seien ihr rechtliches Gehör und ihr Anspruch auf ein faires Verfahren (Art. 29 Abs. 1-2 BV, Art 6 Ziff. 1 EMRK) verletzt worden (act. 2).

E. 6

Die Vorinstanz gab der Beschwerdeführerin vor Erlass des angefochtenen Entscheides über die Sistierung keine Möglichkeit zur Stellungnahme und verletzte damit deren Anspruch auf rechtliches Gehör. Dies würde grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides und zur Rückweisung an die Vorinstanz führen, auch wenn der Entscheid ohne die Verletzung nicht anders ausgefallen wäre. Aber selbst bei einer schwerwiegenden Gehörsverletzung kann von einer Rückweisung dann abgesehen werden, wenn eine solche bloss einen formalistischen Leerlauf darstellt, der zu unnötigen Verzögerungen führt (vgl. BGE 137 I 195 ff., Erw. 2.3.2; BGE 133 I 201 ff., Erw. 2.2). In Beschwerdeverfahren lässt die Kammer bei einer Gehörsverletzung durch die Vorinstanz

ausnahmsweise neue Tatsachen und Beweismittel zu, um eine Heilung zu ermöglichen (vgl. statt vieler OGer ZH RU130042 vom 10. Juli 2013 Erw. 2.1; OGer ZH PC150069 vom 7. April 2016, Erw. 2.3). Wie nachfolgend darzulegen sein wird, bringt die Beschwerdeführerin keine neuen Tatsachen und Beweismittel vor, die am angefochtenen Entscheid etwas ändern würden. Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz würde von daher einen prozessualen Leerlauf darstellen, weshalb darauf zu verzichten ist.

E. 7

Bei paralleler Anfechtung der Kündigung, nämlich im mietrechtlichen Verfahren und im Ausweisungsverfahren, ist Folgendes zu bedenken:

- 4 - Mit dem Inkrafttreten der Schweizerischen Zivilprozessordnung auf den 1. Januar 2011 ist Art. 274 ff. OR (ersatzlos) gestrichen worden. Bisher regelte Art. 274g OR die Zuständigkeit bei paralleler Anfechtung der Kündigung im mietrechtlichen Verfahren einerseits und beim summarischen Ausweisungsverfahren andererseits: Vorgesehen war, dass der Ausweisungsrichter (in den namentlich aufgeführten Fällen von lit. a-d) auch über die Kündigungsanfechtung befinden müsse (Art. 274g Abs. 1 OR), und Art. 274g Abs. 3 OR ordnete an, dass Begehren von Mietern durch die Schlichtungsbehörde an den durch die Vermieterschaft angerufenen Ausweisungsrichter zu überweisen seien. Das führte zur sog. Kompetenzattraktion im summarischen Verfahren, und der Ausweisungsrichter musste über die überwiesene Kündigungsanfechtung entscheiden. Die Gültigkeit von Kündigungen hatte der Ausweisungsrichter auch dann zu beurteilen, wenn die beklagte Partei die Gültigkeit der Kündigung lediglich im Ausweisungsverfahren (und ohne ein mietrechtliches Verfahren in Gang gesetzt zu haben) anzweifelte. Der wesentliche Unterschied von Art. 274g OR bestand darin, dass er dies im Überweisungsfall mit voller Kognition tun musste – weil er diesbezüglich die Funktion des Mietgerichts zu übernehmen hatte –, während er ohne eine solche Überweisung die Gültigkeit der Kündigung ausschliesslich nach den Regeln des summarischen Verfahrens entscheiden konnte. Fehlt es an einer Bestimmung, die die parallel eingeleiteten Verfahren betreffend Kündigungsanfechtung und betreffend Ausweisung koordiniert, wie das seit bald 10 Jahren der Fall ist, so hat sich das Vorgehen nach den allgemeinen zivilprozessualen Bestimmungen und Grundsätzen zu richten.

E. 8

Ein Gerichtsverfahren ist zu sistieren, wenn dies zweckmässig ist. Das Verfahren kann namentlich sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist (Art. 126 Abs. 1 ZPO). Diese Bestimmung ist auch auf das Verfahren der Schlichtungsbehörde in Mietsachen anwendbar (vgl. BGE 138 III 705 ff., Erw. 2.3). Verlangt der Vermieter die Ausweisung des Mieters im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fäl-

- 5 - len, so ist die Sistierung des Schlichtungsverfahrens zweckmässig, da das summarische Ausweisungsverfahren erheblich schneller abgeschlossen sein wird als ein Hauptsacheverfahren (vgl. ZR 110 Nr. 54 Erw. 7, wo die Frage der Sistierung allerdings offen gelassen wurde). 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, Erw. 2.5). Die Verpflichtung des Ausweisungsgerichts, die Kündigung vorfrageweise zu überprüfen, führt allerdings dazu, dass die Mieter entsprechende Anträge stellen und die Grundlagen für die vorzunehmende Überprüfung beibringen müssen. Nach dem Gesagten hat die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren zu Recht sistiert. Da im vorliegenden Beschwerdeverfahren lediglich die Sistierung überprüft werden kann, ist auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin betreffend die Unwirksamkeit der Kündigung nicht weiter einzugehen. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 9

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, Erw. 3; OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011, Erw. 2; ZR 112 Nr. 12). In Anwendung von Art. 113 Abs. 1 ZPO ist deshalb auch keine Parteientschädigung zuzusprechen, wobei eine solche vorliegend auch deshalb ausser Betracht fällt, weil der obsiegenden Beschwerdegegnerin keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

- 6 - Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.