

ZH_OBERGERICHT RU210078 vom 13. Dezember 2021

ZH Obergericht, 2021-12-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RU210078

FR: ZH_OBERGERICHT RU210078 du 13 décembre 2021

IT: ZH_OBERGERICHT RU210078 del 13 dicembre 2021

Erwägungen

E. 2

Die paritätische Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Hinwil sei anzuweisen, die Parteien zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerin." 1.4. Mit Verfügung vom 2. November 2021 wurde der Beschwerdegegnerin Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt (act. 8), welche diese innert Frist erstattete (act. 10). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 7/1–21). Die Sache ist spruchreif.

E. 2.1

Der angefochtene Sistierungsentscheid fällt unter die Kategorie der prozess- leitenden Verfügungen und unterliegt der zehntägigen Beschwerdefrist von Art. 321 Abs. 2 ZPO. Die Anordnung der Sistierung ist ohne weitere Vorausset-

- 3 - zung mit Beschwerde anfechtbar (Art. 126 Abs. 2 ZPO und Art. 319 lit. b Ziffer 1 ZPO), mithin braucht kein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil vorzulie-

E. 2.2

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offen- sichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). 3.1. Die Vorinstanz erwog, ein Verfahren könne sistiert werden, wenn die Zweckmässigkeit dies verlange, insbesondere wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig sei. Im Ausweisungsverfahren habe das Mietgericht die Rechtmässigkeit der in Frage stehenden Kündigung zu prüfen. Für das Schlichtungsverfahren sei es von entscheidender Bedeutung, ob das Ausweisungsbegehren gutgeheissen werde, da sich das Schlichtungsverfahren als ge- genstandslos erweisen würde, wenn der Mieter aus der Wohnung ausgewiesen werden würde. Es erscheine damit zweckmässig, das Schlichtungsverfahren zu sistieren (act. 3 S. 2 f.). 3.2.1. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, die Anforderung für eine Abhängigkeit des Verfahrens von einer Entscheidung in einem anderen Verfahren seien aufgrund des Ausnahmecharakters der Sistierung hoch. Vorliegend sei zwar die in Frage stehende Kündigung sowohl im Ausweisungsverfahren als auch im Kündigungsschutzverfahren zu beurteilen. Es liege aber keine genügende Ab- hängigkeit des Ausweisungsverfahrens zum Kündigungsschutzverfahren vor. Im Rahmen eines Kündigungsschutzverfahrens nach Art. 273 Abs. 5 OR könne auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses erkannt werden, was im Ausweisungsver- fahren nicht der Fall sei. Es handle sich bei der genannten obligationenrechtlichen Bestimmung um einen Anwendungsfall der Offizialmaxime, wohingegen das Ausweisungsverfahren von der Dispositionsmaxime beherrscht werde. Es liege keine ausreichende Konnexität vor, welche eine Sistierung des Verfahrens recht-

fertigen würde. Ausserdem sei er mittlerweile anwaltlich vertreten, weshalb in einer neuerlichen Schlichtungsverhandlung die nunmehr beidseitig anwaltlich vertretenen Parteien die Möglichkeit hätten, eine umfassende Vergleichslösung zu

- 4 - erzielen, was eine deutliche Zeit- und Kostenersparnis zur Folge hätte. Schliesslich sei die Schlichtungsbehörde gemäss Art. 203 Abs. 1 ZPO verpflichtet, die Schlichtungsverhandlung innert zwei Monaten nach Eingang des Gesuchs durchzuführen. Es handle sich zwar um eine Ordnungsvorschrift, der Gesetzgeber verpflichte die Schlichtungsbehörde damit aber zur beförderlichen Erledigung des Schlichtungsverfahrens. Die Sistierung sei daher aufzuheben und die Vorinstanz sei anzuweisen, die Parteien zu einer Schlichtungsverhandlung vorzuladen (act. 2 N 11 ff.). 3.2.2. Die Beschwerdegegnerin schliesst sich im Wesentlichen der Argumentation der Vorinstanz an. Sie führt aus, eine zweite Schlichtungsverhandlung komme einem prozessualen Leerlauf gleich, da auch im Ausweisungsverfahren die ausserordentliche Kündigung mindestens vorfrageweise zu prüfen sei (act. 10 Rz. 4). Der Beschwerdeführer erleide durch eine Sistierung keine Nachteile, da sein Schutz auch im Ausweisungsverfahren gegeben sei. Die Schutzbehauptungen des Beschwerdeführers zielten an der Sache vorbei; so habe er die ausserordentliche Kündigung einerseits verspätet angefochten, was zu einem Erstreckungsausschluss führe, und andererseits sei eine Erstreckung des zu Recht beendeten Mietverhältnisses auch nach Art. 271a Abs. 3 lit. c OR in jedem Fall ausgeschlossen. Entsprechend könne auch im Kündigungsschutzverfahren keine Erstreckung gewährt werden (act. 10 Rz. 6). Der Beschwerdeführer bzw. sein Rechtsvertreter hätten zudem Gelegenheit gehabt, mit ihr Kontakt zwecks gleichweiser Erledigung aufzunehmen, was er indes bisher unterlassen habe. Es erscheine zudem rechtsmissbräuchlich, eine Verletzung des Beschleunigungsgebotes durch eine Sistierung zu monieren und selbst die Dauer des Ausweisungsverfahrens durch eine mehr als 60-tägige Fristerstreckung zu beeinflussen. Allfällige Verzögerungen würden einzig durch den Beschwerdeführer selbst verursacht (act. 10 Rz. 7 f.). 3.3.1. 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). Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers liegt angesichts der gleichen sich

- 5 - stellenden Fragen, insbesondere hinsichtlich der Rechtmässigkeit der Kündigung, zudem eine hinreichende Konnexität zwischen dem Ausweisungs- und Kündigungsschutzverfahren vor, welche eine Sistierung grundsätzlich rechtfertigen würde. In der Praxis wird die Sistierung des Schlichtungsverfahrens in der Regel dann als zweckmässig angeschaut, wenn der Vermieter die Ausweisung des Mieters im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen beantragt. Dies mit der Überlegung, dass das summarische Ausweisungsverfahren erheblich schneller abgeschlossen sein wird als ein mietrechtliches Verfahren (vgl. statt vieler OGer RU210068 vom 12. August 2021 E. 3.1. mit Verweis auf ZR 110 Nr. 54 E. 7; OGer RU190017 vom 13. März 2019 E. 3.2, BGer 4A_7/2012 vom 3. April 2012, E. 2.5). Vorliegend wurde die Ausweisung jedoch nicht im summarischen Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen beantragt, sondern es wurde eine Ausweisung im vereinfachten Verfahren anhängig gemacht (vgl. act. 5/4 S. 4). Die Raschheit des summarischen Ausweisungsverfahrens kann damit nicht als Grund für die Sistierung des Schlichtungsverfahrens herangezogen werden. Grundsätzlich dient die Sistierung eines Verfahrens dem Vermeiden von unnötigem Prozessaufwand im Sinne der Prozessökonomie und soll zudem verhindern, dass es in sachlich zusammenhängenden

Klagen zu widersprüchlichen Entscheiden kommt (ZK ZPO-Staehelin, 3. Aufl., Art. 126 N 3, BSK ZPO-Bornatico, 3. Aufl., Art. 126 N 1). Dem steht das Beschleunigungsgebot gegenüber. Alleine die Tatsache, dass in beiden Verfahren die in Frage stehende Kündigung geprüft wird, genügt damit – entgegen der Ansicht der Vorinstanz – nicht für eine Sistierung. Vielmehr ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. 3.3.2. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass bei der Interessenabwägung nicht berücksichtigt werden kann, ob die Anfechtung der Kündigung, wie die Beschwerdegegnerin vorbringt (act. 10 Rz. 4), verspätet erfolgt ist. Dies ist Gegenstand des Kündigungsschutzverfahrens. Ebenfalls nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist, ob das Mietverhältnis wie die Beschwerdegegnerin behauptet "zu Recht beendet" wurde (act. 10 Rz. 6). Zu berücksichtigen ist indes, dass – wie der Beschwerdeführer zutreffend vorbringt – das Schlichtungsverfahren grundsätzlich beförderlich zu behandeln ist und die Schlichtungsbehörde nach Art. 203 Abs. 1 ZPO verpflichtet ist, die Schlichtungsverhandlung innert zwei Mo-

- 6 - naten nach Eingang des Gesuchs durchzuführen (act. 2 N 14). Das Verfahren ist spätestens nach zwölf Monaten abzuschliessen (Art. 203 Abs. 4 ZPO). Eine Sistierung des Schlichtungsverfahrens ist aber trotz der verstärkten Geltung des Beschleunigungsgebots zulässig. Sie ist jedoch nur mit Zurückhaltung anzuordnen, insbesondere wenn sie zu einer längeren Hängigkeit des Verfahrens vor Schlichtungsbehörde führen würde, als es gemäss Art. 203 Abs. 4 ZPO vorgesehen ist (BGer 4A_249/2012 vom 22. Juni 2012, E. 2.3). Es trifft zwar zu, dass der Beschwerdeführer – wie die Beschwerdegegnerin vorbringt – das Ausweisungsverfahren seinerseits durch Fristerstreckungsgesuche verzögert (vgl. act. 12/7–8). Der Beschwerdeführer verfolgt damit aber das legitime Interesse, so lange wie möglich in der Wohnung verbleiben zu können. Zudem ist der Beschwerdeführer wie gesehen davon überzeugt, im Kündigungsschutzverfahren wegen der Bestimmung von Art. 273 Abs. 5 OR eine bessere Position zu haben als im Ausweisungsverfahren, so dass es nicht als rechtsmissbräuchlich erscheint, wenn er bestrebt ist, das Ausweisungsverfahren nicht zu schnell vorankommen zu lassen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass der zusätzliche, sich allenfalls als unnütz erweisende Aufwand einer Partei für das Schlichtungsverfahren in der Regel gering ist, da die Kernargumente in beiden Verfahren vergleichbar sein dürften. Hier stellt sich die Beschwerdegegnerin auf den Standpunkt, das Kündigungsschutzverfahren sei verspätet eingeleitet worden, weshalb ihr Aufwand für die Durchführung einer Schlichtungsverhandlung überschaubar sein dürfte. Auch wenn eine gütliche Einigung im Ausweisungsverfahren oder aussergerichtlich möglich wäre und bisher nicht erfolgt ist, bedeutet dies nicht, dass die Schlichtungsverhandlung einen prozessualen Leerlauf darstellte. Gerade die Frage der Rechtzeitigkeit der Kündigungsanfechtung könnte bereits im Rahmen der Schlichtungsverhandlung thematisiert werden und Einfluss auf allfällige Vergleichsgespräche haben. Auch die Wahrscheinlichkeit, dass das Kündigungsschutzverfahren während laufendem parallelen Ausweisungsverfahren einen Entscheid hervorbringt, der für den Ausweisungsrichter bindend ist, ist im Stadium des Schlichtungsverfahrens gering, zumal noch kein Entscheid gefällt, sondern lediglich ein Urteilsvorschlag gemacht werden kann (vgl. zum Ganzen: Eva Bachofner, Die Mieterausweisung, Rechtschutz in klaren und in weniger klaren Fällen, 2019, § 10 Rz. 358). Hernach las-

- 7 - sen sich widersprechende Urteile dadurch verhindern, dass eine Vereinigung der beiden Verfahren nach Art. 125 lit. c ZPO erfolgen kann. Demgegenüber würde eine Sistierung bedeuten, dass nach einer allfälligen Abweisung des Ausweisungsbegehrens das ganze Kündigungsschutzverfahren noch durchgeführt werden müsste. Vorliegend ging das Schlichtungsgesuch am 14. Juni 2021 bei der Vorinstanz ein (act. 7/1). Das Ausweisungsverfahren ist soweit bekannt nach wie vor pendent. Angesichts des im Schlichtungsverfahren geltenden Beschleunigungsgebots, der unbestimmten Dauer des Ausweisungsverfahrens und des voraussichtlich geringen Aufwands für die Durchführung einer Schlichtungsverhandlung erscheint eine Sistierung des Schlichtungsverfahrens zugunsten des nicht im summarischen Verfahren durchzuführenden Ausweisungsverfahrens nicht zweckmässig. Die Beschwerde ist gutzuheissen und die Sache zur Durchführung des Verfahrens (mithin zur Durchführung einer Schlichtungsverhandlung) an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 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). In Anwendung von Art. 113 Abs. 1 ZPO ist deshalb auch keine Parteientschädigung zuzusprechen. Es wird erkannt:

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