

ZH_OBERGERICHT RU250008 vom 5. Februar 2025

ZH Obergericht, 2025-02-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RU250008

FR: ZH_OBERGERICHT RU250008 du 5 février 2025

IT: ZH_OBERGERICHT RU250008 del 5 febbraio 2025

Erwägungen

E. 8

Oktober 2024 per 30. November 2024, als ungültig zu erklären (act. 6/1). Mit Anzeige vom 20. November 2024 lud die Vorinstanz die Parteien zur Schlichtungsverhandlung auf den 27. Januar 2025 vor (act. 6/3). 1.2 Mit Eingabe vom 16. Dezember 2024 beantragte der Beklagte und Beschwerdegegner (fortan Vermieter) die Ausweisung der Mieter aus dem genannten Mietobjekt beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster (vgl. BG Uster ER240059; OGer ZH PF250002). 1.3 In der Folge sistierte die Vorinstanz mit Beschluss vom 6. Januar 2025 das bei ihr anhängig gemachte Schlichtungsverfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Ausweisungsverfahrens und nahm den Parteien die Vorladung für die Verhandlung vom 27. Januar 2025 ab ([act. 3 =] act. 5 [= act. 6/8]). 2. Gegen diese Verfügung gelangen die Mieter mit Eingabe vom 20. Januar 2025 rechtzeitig an die Kammer und stellen die folgenden Anträge (act. 2; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 6/8): "● Die Beschlüsse des Bezirksgerichts Uster vom 6. Januar 2025 sind aufzuheben. ● Die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch Herrn C._____ ist für ungültig zu erklären. ● Das Mietverhältnis soll unbefristet fortgeführt werden. ● Der Antrag auf Ausweisung durch Herrn C._____ ist abzuweisen. ● Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind zulasten des Beschwerdegegners festzusetzen. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act.6/1–10). Vom Einholen einer Beschwerdeantwort ist abzusehen (Art. 322 ZPO). Die Beschwerdeschrift (act. 2) ist dem Vermieter mit diesem Entscheid zuzustellen.

- 3 - 3. Die Sistierung des Verfahrens ist mit Beschwerde anfechtbar (vgl. Art. 126 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 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 resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der ans Obergericht gelangenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). 4.1 Die Vorinstanz führte zur Begründung der Sistierung aus, das anhängig gemachte Ausweisungsverfahren stehe mit dem bei ihr eingeleiteten Verfahren in engem sachlichen Zusammenhang. Die Gültigkeit der vor der Schlichtungsbehörde angefochtenen ausserordentlichen Kündigung werde im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu behandeln sein, und eine allfällige Noterstreckung könne ebenfalls besprochen werden. Nach Praxis des Bezirksgerichtes

Uster werde daher ein hängiges Schlichtungsverfahren nach Eingang eines Ausweisungsverfahrens bezüglich desselben Mietobjekts bis zum Entscheid des Ausweisungsverfahrens sistiert; sollten die Mieter aus der streitbetroffenen Wohnung ausgewiesen werden, so erweise sich das Schlichtungsverfahren um Anfechtung der Kündigung als gegenstandslos. Zudem könnten durch die Sistierung widersprüchliche Entscheide, doppelter Zeitaufwand und Kosten vermieden werden (act. 5 E. 2.4. f.). 4.2 Die Mieter tragen vor, das Schlichtungsverfahren diene der Erörterung und Lösung von Streitigkeiten zwischen den Parteien. Die Umgehung desselben schwäche die Bedeutung einer einvernehmlichen Lösung. Ihnen sei die Möglichkeit zur Stellungnahme genommen worden, müssten doch auch das Verhalten

- 4 - und die Versäumnisse des Vermieters gewürdigt werden, was im Schlichtungsverfahren zu erfolgen habe (act. 2). 4.3 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 – der Vermieter die Ausweisung der Mieter 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 RU230020 vom 15. Mai, 2023, E. 3.3; OGer ZH PF110018 vom 1. Juli 2011, E. II./3 = ZR 2011 Nr. 54 S. 166 ff. E. 7). Die Mieter erleiden durch dieses Vorgehen – entgegen ihrer Befürchtung, es sei ihnen nur im Schlichtungsverfahren möglich, ihren Standpunkt vorzutragen – denn auch keinen Nachteil: Das Ausweisungsgericht kann nicht nur von Amtes wegen eine allfällige Nichtigkeit oder Unwirksamkeit der Kündigung aufgrund der Akten und der Vorbringen der Parteien feststellen (vgl. etwa OGer ZH PF190019 vom 27. Juni 2019, E. D./1.2 m.w.H.). Es kann auch vorfrageweise über die Frage der Gültigkeit der Kündigung entscheiden, sofern diese rechtzeitig angefochten bzw. darüber ein mietrechtliches Verfahren eingeleitet worden ist. Einen Nachteil erleidet eine mietende Partei dadurch nicht, weil sie ihre Argumente gegen die Gültigkeit der Kündigung auch im Ausweisungsverfahren vortragen kann und das Ausweisungsbegehren der vermietenden Partei nur gutgeheissen werden darf, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung

- 5 - bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (vgl. BGE 142 III 515 E. 2.2.4 m.w.H.). Soweit die Mieter die Möglichkeit, mit dem Vermieter eine einvernehmliche Lösung zu finden, durch Sistierung des Schlichtungsverfahrens gefährdet sehen, sind sie zudem darauf hinzuweisen, dass es ihnen jederzeit frei steht, mit dem Vermieter in Kontakt zu treten und eine aussergerichtliche Lösung zu suchen. 4.4 Die Beschwerde gegen die Sistierungsverfügung der Vorinstanz ist somit unbegründet und daher abzuweisen. 5. 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 Parteienschädigungen 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 Parteienschädigungen zuzusprechen. Es wird erkannt:

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