

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD260002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschrei-
berin MLaw N. Gautschi

Beschluss vom 9. Februar 2026

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

C.____ **AG,**

Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch D.____ [Bank]

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X.____

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung / Erstreckung**

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes
Affoltern vom 21. Januar 2026 (MH250002)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Eingabe vom 3. November 2025 reichten die Kläger und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) eine Klage betreffend Kündigungsschutz/Anfechtung/Erstreckung gegen die Beklagte und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beim Mietgericht des Bezirks Affoltern (nachfolgend: Vorinstanz) ein (act. 6/2). Nachdem die Beschwerdeführer den Kostenvorschuss bezahlt hatten (act. 6/8), setzte die Vorinstanz der Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 19. Dezember 2025 Frist zur Einreichung einer schriftlichen Stellungnahme an (act. 6/13). Mit Eingabe vom 14. Januar 2026 reichte die Beschwerdegegnerin ein Gesuch um Sistierung des Verfahrens sowie Abnahme der angesetzten Frist zur Stellungnahme ein (act. 6/19). Die Vorinstanz entschied daraufhin mit Beschluss vom 21. Januar 2026, das Verfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Ausweisungsverfahrens (Geschäfts-Nr. ER250021-A) zu sistieren und der Beschwerdegegnerin die angesetzte Frist zur Stellungnahme abzunehmen (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/23).

1.2. Gegen diesen Beschluss erhoben die Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde (act. 2 und act. 6/25-26). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-27). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort ist abzusehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Der angefochtene Sistierungsentscheid ist eine prozessleitende Verfügung, welche unabhängig vom Streitwert und ohne Nachweis eines nicht leicht wiederzumachenden Nachteils mit Beschwerde anfechtbar ist (Art. 319 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 126 Abs. 2 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen 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. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz

rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Die beschwerdeführende Partei muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. statt vieler: OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.2. Die Beschwerdeführer erklären in ihrer Eingabe, Beschwerde gegen das Urteil [recte: den Beschluss] vom 21. Januar 2026 der Vorinstanz einzulegen. Weiter legen sie den bisherigen Prozessablauf im vorinstanzlichen Verfahren dar und führen aus, sie hätten im Ausweisungsverfahren (Geschäfts-Nr. ER250021-A) beim Obergericht Berufung erhoben (act. 2 S. 2). Aus den Formulierungen lassen sich weder Anträge herauslesen noch geht hervor, weshalb sie mit dem Sistierungsentscheid der Vorinstanz nicht einverstanden seien. Da es der Beschwerde somit an Anträgen wie auch einer hinreichenden Begründung fehlt, ist darauf nicht einzutreten.

2.3. Zu bemerken ist, dass die Vorinstanz das mietrechtliche Verfahren mit dem Sistierungsentscheid nicht abgeschlossen, sondern lediglich bis zum rechtskräftigen Abschluss des parallelen Ausweisungsverfahrens (Geschäfts-Nr. ER250021) sistiert, d.h. pausiert, hat. Sobald ein rechtskräftiger Entscheid im Ausweisungsverfahren vorliegt, wird die Sistierung aufgehoben.

3.

3.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die zweitinstanzlichen Prozesskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist aufgrund des geringen Aufwandes auf Fr. 200.– festzusetzen (Streitwert: Fr. 134'816.40, act. 6/5; § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 und § 7 lit. a GebV OG).

3.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Beschwerdeführern nicht, weil sie unterliegen, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt und den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage der Doppel von act. 2 bis 4/1-4, sowie an das Bezirksgericht Affoltern, 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 134'816.40.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Gautschi

versandt am: