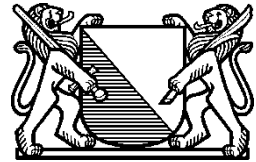


Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU260009-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

Urteil vom 25. Februar 2026

in Sachen

A._____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

1. **B.**____ AG,

2. **C.**____,

Beklagte und Beschwerdegegner

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung / Erstreckung / Forderung /
Feststellungsklage (Sistierung)**

Mietobjekt: D.____-strasse ..., E.____

**Beschwerde gegen eine Verfügung der Schlichtungsbehörde des
Bezirksgerichtes Dietikon vom 29. Januar 2026 (MO260022)**

Erwägungen:

I.

1. Der Kläger und Beschwerdeführer (fortan Kläger) sowie der Beklagte und Beschwerdegegner 2 (fortan Beklagter 2) unterzeichneten als Mieter 1 und 2 am 19. April 2024 mit der Vermieterin, Beklagten und Beschwerdegegnerin 1 (fortan Beklagte 1) einen Mietvertrag für Gewerberäume (Büro) an der D. _____ -strasse ... in E. _____ (act. 7/2/1). Mit amtlichem Formular vom 23. Dezember 2025 wurde das Mietverhältnis wegen Zahlungsrückstands auf den 31. Januar 2026 gekündigt. Absenderin der an den Kläger adressierten Kündigung ist die F. _____ AG, die Beklagte 1 ist als Vermieterin aufgeführt (act. 7/2/2). Diese Kündigung focht der Kläger mit Eingabe vom 23. Januar 2026 bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dietikon (fortan Vorinstanz) an und beantragte u.a. die Sistierung des Verfahrens, "bis alle straf- und zivilrechtlichen Fragen geklärt" seien (act. 7/1 S. 4).

2. Die Vorinstanz wies das Sistierungsgesuch mit Verfügung vom 29. Januar 2026 ab (act. 7/3 = act. 6). Dagegen erhob der Kläger mit Eingabe vom 9. Februar 2026 (überbracht) hierorts rechtzeitig Beschwerde (act. 2 inkl. Beilagen act. 5/1-2 und act. 5/4-16; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 7/4/1) mit den folgenden Anträgen (act. 2 S. 2):

- "1. Die Verfügung der Schlichtungsbehörde vom 29.01.2026 sei aufzugeben.
2. Das Schlichtungsverfahren sei bis zur Klärung der strafrechtlichen Sachverhalte zu sistieren.
3. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin."

3. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-4). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort wurde abgesehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1.1 Die Verweigerung einer beantragten Verfahrenssistierung ist nur mit Beschwerde gemäss Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO anfechtbar, also bei Vorliegen eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils (vgl. SEILER, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A., Art. 126 N 8 m.w.H.). Ein solcher liegt vor, wenn er auch durch einen für die beschwerdeführende Partei günstigen Endentscheid nicht mehr beseitigt werden kann oder wenn die Lage der betroffenen Partei durch den angefochtenen Entscheid erheblich erschwert wird. Ein drohender, nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil ist sodann – soweit er nicht offenkundig ist – von der beschwerdeführenden Partei substantiiert zu behaupten und nachzuweisen (vgl. FREIBURGHaus/AFHELDT, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A., Art. 319 N 14 f.).

1.2 Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Das Beschwerdeverfahren dient grundsätzlich der Rechtskontrolle und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzuführen. Im Beschwerdeverfahren sind daher neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.1 Der Kläger macht in der Beschwerdeschrift sinngemäss einen nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil geltend, indem er ausführt, die der Beschwerde beigelegten Dokumente würden aufzeigen, dass ohne Sistierung wesentliche Zusammenhänge zwischen der zivil- und strafrechtlichen Verantwortlichkeit des Beklagten 2 unberücksichtigt bleiben würden (act. 2 S. 7).

Bei den vom Kläger erstmals im Rechtsmittelverfahren eingereichten Dokumenten (act. 5/1-2 und act. 5/4-14) handelt es sich um neue und damit gestützt auf Art. 326 ZPO im Beschwerdeverfahren unzulässige Beweismittel. Sie haben daher unberücksichtigt zu bleiben. Unabhängig von der Frage eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils ist der Beschwerde – wie nachfolgend zu zeigen sein wird (Ziff. III.) – kein Erfolg beschieden.

2.2 Auch die erst im Beschwerdeverfahren gestellten zahlreichen Editionsbegehren (act. 2 S. 9 f.) sind nach dem vorstehend Gesagten (Ziff. II.1.2) ausgeschlossen.

3. Die Vorinstanz hat die F._____ AG als Vertreterin der Beklagten 1 im Rubrum aufgeführt. Die Parteivertretung ist in Art. 68 Abs. 2 lit. a-d ZPO geregelt. In welcher Funktion die F._____ AG die Beklagte 1 vertritt, ist nicht bekannt; als Vertreterin müsste zudem eine natürliche Person aufgeführt sein. Beim (nachfolgend dargelegten) Ausgang des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens ist allerdings nicht weiter auf diese Frage einzugehen. Die F._____ AG ist im Rubrum jedenfalls nicht als Vertreterin der Beklagten 1 aufzuführen, jedoch als deren Zustelladresse zu belassen.

III.

1. Vor Vorinstanz machte der Kläger geltend, er habe den Mietvertrag zusammen mit dem Beklagten 2 per 1. Juli 2024 abgeschlossen. Trotz vereinbarter gemeinsamer Nutzung und hälftiger Kostenübernahme habe sich der Beklagte 2 kurz nach Mietbeginn aus dem Projekt zurückgezogen und keine Mietbeiträge mehr geleistet. Er, der Kläger, habe von Juli 2024 bis Juli 2025 die Miete vollständig allein gezahlt. Obschon der Beklagte 2 seit Juni 2025 Kenntnis von seiner (des Klägers) finanziellen Notlage gehabt habe, habe er nichts zur Problemlösung oder zur Nachmetersuche unternommen (act. 7/1 S. 1). Im Oktober/November 2025 habe der Beklagte 2 plötzlich einen Schlüssel und Zugang zu den Mieträumen verlangt sowie Druck zur Zahlung von Fr. 9'800.– für angebliche Bürgschaften ausgeübt. Des Weiteren sei unklar, wer die Androhung der Kündigung wegen angeblichen Mietrückstands verfasst habe. Er, der Kläger, sei für die volle Miete betrieben worden, obschon die Verantwortlichkeit vertraglich zwischen ihm und dem Beklagten 2 aufgeteilt sei und Letzterer zugesichert habe, die Novembermiete 2025 zu übernehmen. Die Verwaltung setze die Betreibung als Druckmittel ein, obschon die Sachlage ungeklärt sei. Es bestehe der Verdacht auf koordiniertes Vorgehen gegen ihn (act. 7/1 S. 2 f.).

2. Die Vorinstanz erwog im Kern, das Zuwarten bis zum Ausgang eines bereits hängigen Strafverfahrens rechtfertige nur in den seltensten Fällen eine Sistierung, zumal der im Strafurteil enthaltene Schuldspruch für das Zivilgericht unverbindlich sei. Im Hinblick auf die Klage bezüglich des streitgegenständlichen Mietverhältnisses sei kein für das Schlichtungsverfahren relevantes straf- oder zivilrechtliches Verfahren ersichtlich, welches eine Sistierung rechtfertigen würde. Damit sei das Gesuch mangels zureichender Sistierungsgründe abgewiesen (act. 7/3 = act. 6).

3. Dem hält der Kläger entgegen, ein Strafverfahren sei bereits dann relevant, wenn dessen Ausgang geeignet sei, zivilrechtliche Vorfragen zu klären oder die Interessenabwägung zu beeinflussen. Das Strafverfahren betreffe exakt jene Umstände, die zu seiner wirtschaftlichen Schieflage geführt, den Mietzinsausstand beeinflusst und den Auszug praktisch herbeigeführt hätten. Daher bestehe ein unmittelbarer und adäquater Sachzusammenhang. Eine Bindungswirkung sei nicht erforderlich (act. 2 S. 5).

4.1 Die Vorinstanz hat die rechtlichen Voraussetzungen für eine Verfahrenssistierung dargelegt (act. 6 S. 2). Auf diese kann – um Wiederholungen zu vermeiden – verwiesen werden. Inwiefern das vom Kläger geschilderte Fehlverhalten des Solidarmieters und Beklagten 2 (vgl. Ziff. III.1) bzw. das behauptete und unbelegt gebliebene Strafverfahren gegen den Beklagten 2 für die Klage betreffend Kündigung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses relevant sein soll, ist nicht ersichtlich. Wie der Kläger selbst ausführt (act. 2 S. 3) und sich auch aus dem Mietvertrag (act. 7/2/1) ergibt, haftet er zusammen mit dem Beklagten 2 solidarisch für den Mietzins. Das heisst, der Vermieter kann sich an jeden von ihnen zwecks Einziehung des gesamten Mietzinses wenden. Das dem Beklagten 2 vom Kläger angelastete Verhalten (Druckausübung, Vermögensschädigung, Vernachlässigung der Mieterpflichten) betrifft das Innenverhältnis zwischen den beiden Mietern und ist im Aussenverhältnis zum Vermieter betreffend Mietzinszahlung nicht von Bedeutung. Denn die solidarische Haftung gegenüber dem Vermieter bedeutet bei Mietverträgen wie gesagt, dass alle unterzeichnenden Personen gemeinsam und einzeln für die gesamte Miete, Nebenkosten und Schäden haf-

ten. Der Vermieter kann somit den vollen Mietzins von jedem Mieter einfordern, unabhängig von der internen Aufteilung. Die Solidarhaftung gilt, bis der Mietvertrag formell endet oder angepasst wird. Zieht ein Mitmieter aus oder zahlt den Mietzins bzw. seinen Anteil davon nicht (mehr), muss somit der verbleibende Mieter desselben Vertrages, sofern er vom Vermieter belangt wird, den gesamten Mietzins übernehmen, unabhängig von internen Konflikten zwischen den Solidarmietern. Dass der Beklagte 2 für das Zahlungsunvermögen des Klägers verantwortlich sein soll, tangiert den Vermieter somit nicht.

4.2 Nach dem Gesagten ist ein sistierungsrelevanter Konnex zwischen dem behaupteten und nicht belegten Strafverfahren gegen den Beklagten 2 und dem pendenten Kündigungsschutzverfahren nicht ersichtlich. Die Vorinstanz war entgegen dem Kläger (act. 2 S. 6) auch nicht gehalten, weitergehende Abklärungen zum Strafverfahren zu tätigen. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen soweit darauf einzutreten ist

IV.

1. Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH RU240013 vom 6. Mai 2024, E. 4 m.w.H.).

2. Betreffend Parteientschädigung gilt nach Art. 113 Abs. 1 ZPO und nach der erwähnten Praxis dasselbe, wobei vorliegend auch mangels relevanter Aufwendungen den Beklagten 1 und 2 keine Parteientschädigung zuzusprechen wäre.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde des Beschwerdeführers wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner 1 und 2 unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dietikon, 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 Fr. 15'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Tolic Hamming

versandt am: