

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU260019-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. E. Pahud und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Beschluss vom 7. Mai 2026

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

Politische Gemeinde C._____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch D._____ AG

betreffend **Anfechtung Kündigung / Erstreckung Mietverhältnis**

**Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des
Bezirksgerichtes Winterthur vom 14. April 2026 (MO260126)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 30. März 2026 gelangten die Kläger und Beschwerdeführer (fortan: Beschwerdeführer) als Mieter an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Winterthur (fortan: Vorinstanz) und stellten ein Kündigungsschutzbegehren im Sinne von Art. 271 f. OR (act. 6/1). Mit Eingabe vom 1. April 2026 stellte die Beklagte und Beschwerdegegnerin, Vermieterin, (fortan: Beschwerdegegnerin) ein Ausweisungsgesuch beim Bezirksgericht Winterthur (act. 6/5). Mit Beschluss vom 14. April 2026 sistierte die Vorinstanz das Schlichtungsverfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Ausweisungsverfahrens (act. 6/9 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar]).

1.2. Mit Eingabe vom 19. April 2026 erhoben die Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde gegen den Beschluss der Vorinstanz vom 14. April 2026 (act. 2, zur Rechtzeitigkeit s. act. 6/10).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-10). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Beschwerdeführer ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeentscheid relevant sind.

2.1. Gemäss Art. 126 Abs. 2 ZPO ist die (Anordnung der) Sistierung mit Beschwerde anfechtbar. Im Beschwerdeverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 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 bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine minimale Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid voraus. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsa-

chenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die Beschwerdeführer bezeichnen ihre Eingabe vom 19. April 2026 an die Kammer zwar als "Beschwerde" (act. 2 Überschrift); sie beantragen allerdings, die Kündigung des Mietverhältnisses für ungültig zu erklären und eventualiter die Er-streckung des Mietverhältnisses. Auch ihre Ausführungen in der Eingabe zielen gegen die ausgesprochene Kündigung und nicht gegen die mit Beschluss vom 14. April 2026 angeordnete Sistierung. Damit zeigen die Beschwerdeführer nicht auf, inwiefern der angefochtene Beschluss mangelhaft sein soll. Dies genügt den – auch unter Berücksichtigung der für juristische Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht. Damit kommen die Be-schwerdeführer ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach, und auf die Be-schwerde ist entsprechend nicht einzutreten.

2.3. Doch selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, wäre ihr kein Er-folg beschieden: Ein Gerichtsverfahren ist zu sistieren, wenn dies zweckmässig ist (Art. 126 Abs. 1 ZPO). Die Bestimmung ist auch auf das Verfahren der Schlich-tungsbehörde in Mietsachen anwendbar (vgl. BGE 138 III 705 ff. E. 2.3). Verlangt der Vermieter die Ausweisung des Mieters im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen, so ist die Sistierung des Schlichtungsverfahrens zweckmässig, da das summarische Ausweisungsverfahren erheblich schneller abgeschlossen sein wird als ein Hauptsacheverfahren (vgl. ZR 110 Nr. 54 E. 7). Einen Nachteil erlei-det der Mieter dadurch nicht. Zwar gilt im Ausweisungsverfahren anders als im Kündigungsschutz- und Erstreckungsverfahren die soziale Untersuchungsmaxime nicht. Der Schutz des Mieters bleibt aber auch im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gewährleistet, da das Begehren des Vermieters nur dann gutge-heissen werden darf, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhalts-darstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt er-scheint (vgl. BGer 4A_7/2012 vom 3. April 2012, E. 2.5; BGE 142 III 515 E. 2.2.4).

3. Gemäss Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlich-tungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Ge-richtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen, was auch

für das Rechtsmittelverfahren gilt (vgl. OGer ZH RU240013 vom 6. Mai 2024 E. 4 m.w.H.).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, 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 CHF 15'000.–

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: