

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU260032-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur.
E. Lichti Aschwanden und Ersatzoberrichterin MLaw N. Menghini-Griessen
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

Urteil vom 6. Juli 2026

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____ AG,

2. **C.** _____,

Beklagte und Beschwerdegegner

betreffend **Kündigungsschutz / Anfechtung / Erstreckung / Forderung /
Feststellungsklage**

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

**Beschwerde gegen eine Verfügung der Schlichtungsbehörde des
Bezirksgerichtes Dietikon vom 11. Mai 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) wegen Ungültigkeit an. Zudem beantragte er die Sistierung des Verfahrens, "bis alle straf- und zivilrechtlichen Fragen geklärt" seien (act. 7/1 S. 4).

2. Die Vorinstanz wies das Sistierungsgesuch des Klägers mit Verfügung vom 29. Januar 2026 ab (act. 7/3). Die dagegen erhobene Beschwerde des Klägers wurde mit Urteil der Kammer vom 25. Februar 2026 abgewiesen (act. 7/8).

3. Nachdem die Vorinstanz die Parteien zur Schlichtungsverhandlung auf den 18. Mai 2026 vorgeladen hatte (act. 7/9), wurde das Schlichtungsverfahren mit Verfügung vom 11. Mai 2026 sistiert bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens betreffend Ausweisung beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon (Geschäfts-Nr. ER260017-M) und wurde die Ladung für die Verhandlung vom 18. Mai 2026 abgenommen (act. 6 = act. 7/10).

4. Gegen die Verfahrenssistierung erhob der Kläger mit hierorts überbrachter Eingabe vom 22. Mai 2026 rechtzeitig Beschwerde (act. 2 inkl. Beilagen act. 5/2-16; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 7/11/1) mit den folgenden Anträgen (act. 2 S. 2):

- "1. Die Verfügung der Schlichtungsbehörde vom 11. Mai 2026 sei aufzuheben.

2. Das vorinstanzliche Schlichtungsverfahren betreffend Kündigungsanfechtung, Kündigungsschutz, Erstreckung sowie Feststellungsbegehren sei unverzüglich fortzuführen und die bereits angesetzte Schlichtungsverhandlung neu anzusetzen.
3. Eventualiter sei die Sache zur neuen Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegner."

5. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-11). Das Verfahren erweist sich sogleich als spruchreif. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Beklagten kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Ihnen ist mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 2 zuzustellen.

II.

1. Der angefochtene Sistierungsentscheid fällt in die Kategorie der prozessleitenden Verfügungen. Die Anordnung der Sistierung durch die Vorinstanz ist unabhängig vom Streitwert und ohne Weiteres (ohne dass es eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils bedürfte) mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 126 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Beklagte 1 habe mit Eingabe vom 18. März 2026 ein Ausweisungsverfahren betreffend das streitgegenständliche Mietobjekt anhängig gemacht. Das Ausweisungsgericht habe zwangsläufig vorfrageweise über die Gültigkeit der Kündigung zu befinden, was Auswirkungen auf das Schlichtungsverfahren haben und insbesondere zu dessen Gegenstandslosigkeit führen könne. Im Hinblick auf die Schnelligkeit, die Kosteneffizienz sowie die Prozessökonomie sei die Sistierung des Schlichtungsverfahrens bei einem parallel hängigen Ausweisungsverfahren zweckmässig. Daher sei das

Schlichtungsverfahren bis zum Erlass des rechtskräftigen Endentscheids im Ausweisungsverfahren bezüglich des streitgegenständlichen Mietobjekts vorläufig zu sistieren und sei den Parteien die Ladung für die auf den 18. Mai 2026 anberaumte Schlichtungsverhandlung abzunehmen (act. 6).

3. Der Kläger macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend (act. 2 S. 8). Des Weiteren bringt er zusammengefasst vor, die Vorinstanz habe sich auf abstrakte Erwägungen gestützt und nicht berücksichtigt, dass das Kündigungsschutzverfahren vor dem Ausweisungsverfahren anhängig gemacht und die Schlichtungsverhandlung vor der Verhandlung im Ausweisungsverfahren angesetzt worden sei. Durch die Sistierung des zuerst anhängig gemachten Kündigungsanfechtungsverfahrens drohe eine faktische Präjudizierung zentraler mietrechtlicher Streitfragen im summarischen Ausweisungsverfahren und werde ihm die Möglichkeit genommen, seine Einwendungen zunächst im Schlichtungsverfahren vorzutragen (act. 2 S. 4 f.). Sodann sei der Sachverhalt im Sinne von Art. 257 ZPO weder tatsächlich noch rechtlich liquid; die Kündigung sei bestritten und insbesondere deren Missbräuchlichkeit geltend gemacht, die Vertretungsverhältnisse ungeklärt und der Sachverhalt komplex. Auch habe sich das Ausweisungsverfahren in die Länge gezogen und die Verhandlung sei auf ein Datum nach der angesetzten Schlichtungsverhandlung angesetzt worden, weshalb Zweifel an der Prozessökonomie bestünden (act. 2 S. 6-8).

4.1 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, entgegen der Ansicht des Klägers, 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 138 III 705, E. 2.3). Die Sistierung kann auch von Amtes wegen erfolgen. Die Nicht-Gewährung der Möglichkeit zur vorgängigen Stellungnahme verletzt jedoch den Anspruch auf rechtliches Gehör (vgl. BGer 4A_307/2016 vom 8. November 2016, E. 2.4).

4.2 Vorliegend wurden die Parteien von der Schlichtungsbehörde zur Sistierung nicht angehört. Die Vorinstanz gab dem Kläger vor Erlass des angefochtenen Entscheids über die Sistierung somit keine Gelegenheit zur Stellungnahme und verletzte damit seinen Anspruch auf rechtliches Gehör. Dies würde grundsätzlich zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung an die Vorinstanz führen, auch wenn der Entscheid ohne die Verletzung nicht anders ausgefallen wäre. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann allerdings ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde (vgl. BGE 137 I 195, E. 2.3.2; BGE 133 I 201, E. 2.2). Im Beschwerdeverfahren nach Art. 319 ff. ZPO lässt die Kammer bei einer Gehörsverletzung durch die Vorinstanz ausnahmsweise neue Tatsachen und Beweismittel zu, um eine Heilung zu ermöglichen (vgl. statt vieler OGer ZH PP220038 vom 9. Dezember 2022, E. 3.2; RU200048 vom 13. Oktober 2020, E. 6; OGer ZH RU130042 vom 10. Juli 2013, E. 2.1).

4.3 Der Kläger bringt insbesondere rechtliche Argumente gegen die Sistierung vor. Er trägt – wie nachfolgend zu zeigen ist – auch keine neuen Tatsachen und Beweismittel vor, die am angefochtenen Entscheid etwas ändern würden. Eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz würde daher einen prozessualen Leerlauf darstellen, weshalb darauf zu verzichten ist und nachfolgend auf die Rügen des Klägers einzugehen ist.

4.4 Verlangt – wie hier – der Vermieter die Ausweisung der Mieter im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen, so ist, wie die Vorinstanz zutreffend erwog, die Sistierung des Schlichtungsverfahrens zweckmässig, zumal das summarische Ausweisungsverfahren erheblich schneller abgeschlossen werden kann als ein Hauptsacheverfahren und sich bei Gutheissung des Ausweisungsbegeh-

rens 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 RU250008 vom 5. Februar 2025, E. 4.3; OGer ZH PF110018 vom 1. Juli 2011, E. II.3 = ZR 110 (2011) Nr. 54 S. 166 ff.).

Dass im vorliegenden Fall bereits zur Schlichtungsverhandlung vorgeladen und die Verhandlung im Ausweisungsverfahren zwei Wochen nach diesem Datum angesetzt worden war, weil zunächst der Kostenvorschuss eingeholt und die Verhältnungsverhältnisse zu klären waren, wie der Kläger geltend macht (act. 2 S. 7), ändert nichts am Grundsatz der Raschheit eines hängigen Summarverfahrens, welches erheblich schneller als das Kündigungsschutzverfahren abgeschlossen sein dürfte. Unerheblich ist sodann, dass das Kündigungsschutzverfahren vor dem Ausweisungsverfahren anhängig gemacht wurde, zumal es im Zeitpunkt der Sistierung noch nicht weit fortgeschritten war.

Das Bestreben, im Sinne der Prozessökonomie unnötigen Prozessaufwand zu vermeiden, spricht für die Sistierung des Schlichtungsverfahrens. Der Kläger erleidet durch dieses Vorgehen – entgegen seiner Befürchtung – auch keinen Nachteil: Eine allfällige Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Kündigung kann jederzeit, das heisst auch noch nach Ablauf der Frist von Art. 273 Abs. 1 OR – und damit unabhängig von einer selbständigen mietrechtlichen Anfechtung – im Ausweisungsverfahren geltend gemacht werden. Da der Kläger die Gültigkeit der Kündigung angefochten und deren Missbräuchlichkeit im mietrechtlichen Verfahren geltend gemacht hat, kann das Ausweisungsgericht vorfrageweise auch darüber befinden (vgl. OGer ZH PF190019 vom 27. Juni 2019, E. D.1.2; OGer ZH LF190017 vom 22. März 2019, E. 2.1.3; OGer ZH PF110018 vom 1. Juli 2011, E. II.3 = ZR 110 (2011) Nr. 54 S. 166 ff.). Der Kläger kann daher seine Argumente im Ausweisungsverfahren vortragen. Damit das vom Gesetzgeber mit Art. 243 Abs. 2 lit. c i.V.m. Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO für den mietrechtlichen Kündigungsschutz verfolgte Ziel nicht über den Rechtsschutz in klaren Fällen unterlaufen werden kann, darf das Ausweisungsbegehren der vermietenden Partei im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen nur gutgeheissen werden, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündi-

gung gestützt darauf als klar berechtigt erscheint (vgl. BGE 142 III 515 E. 2.2.4 m.w.H.).

Soweit der Kläger die Möglichkeit, mit den Beklagten eine einvernehmliche Lösung zu finden, durch die Sistierung des Schlichtungsverfahrens gefährdet sieht, ist er darauf hinzuweisen, dass eine solche auch im Ausweisungsverfahren möglich ist und es ihm zudem jederzeit frei steht, mit den Beklagten in Kontakt zu treten und eine aussergerichtliche Lösung zu suchen.

4.5 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gegen die Sistierungsverfügung der Vorinstanz unbegründet und daher abzuweisen.

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 wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagten 1 und 2 je 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 innerhalb **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 liegt über Fr. 15'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw E. Duft

versandt am:
6. Juli 2026