

ZMP 2026 Nr. 12

Art. 271 f. OR; Art. 272 OR; Art. 273 OR; Art. 548 ff. OR; Art. 126 ZPO. Gemeinsamer Mietvertrag. Keine Sistierung des Kündigungsschutzverfahrens wegen pender Liquidation der einfachen Gesellschaft unter den Mitmietern.

Hat auf Mieterseite eine einfache Gesellschaft den Vertrag geschlossen, so kann eine Mitmieterin allein auf Kündigungsschutz klagen, muss aber ihre sich der Klage widersetzenen Mitmieter zusammen mit der Vermieterin auf Beklagten-seite einbeziehen. Parallel dazu kann eine Kündigung des Mietverhältnisses auch durch die Mieter im Rahmen einer Liquidation der einfachen Gesellschaft herbeigeführt werden. Eine Sistierung des Kündigungsschutzverfahrens allein im Hinblick auf ein paralleles Liquidationsverfahren kommt aber grundsätzlich nicht infrage, denn beide Prozesse sind dazu geeignet, den gemeinsamen Mietvertrag zu beenden, und das mietrechtliche Verfahren verspricht eine raschere Klärung.

Aus der Verfügung des **Mietgerichts Zürich** MJ260025-L / Z2 vom 27. August 2026 (Gerichtsbesetzung: Weber; Gerichtsschreiberin Ulrich):

«(...)

1. Im vorliegenden Kündigungsschutzverfahren stehen sich die Klägerin als Mitmieterin, die Beklagte 1 als Vermieterin und der Beklagte 2 als Mitmieter gegenüber. Die Hauptverhandlung ist auf den 1. Oktober 2026 angesetzt.

2. Mit Eingabe vom 26. August 2026 beantragte der Beklagte 2 die Sistierung des Verfahrens samt Ladungsabnahme. Er habe am 11. August 2026 beim Friedensrichteramt Zürich 7+8 ein Schlichtungsgesuch gegen die Klägerin eingereicht, mit welchem er die Liquidation der einfachen Gesellschaft beantrage, und er habe dabei auch die Einräumung des Rechts verlangt, den Mietvertrag ohne Mitwirkung der Klägerin zu kündigen. Der Ausgang des Liquidationsverfahrens sei daher präjudiziell für das Kündigungsschutzverfahren.

3.1 Der Antrag ist unbegründet und abzuweisen. Es ist zwar nicht falsch, dass der Ausgang des Parallelverfahrens (potentiell) geeignet ist, die Ausgangslage des

vorliegenden Prozesses zu verändern (act. 15 Rz. 15). Allerdings ist nicht damit zu rechnen, dass dies geschieht, bevor im vorliegenden Fall ein Urteil gefällt werden kann, denn das Parallelverfahren befindet sich noch nicht einmal im gerichtlichen Stadium.

3.2 Auf der anderen Seite beruft sich der Beklagte 2 korrekt darauf, dass das Bundesgericht das von der Klägerin gewählte Vorgehen, ihren Expartner auf Beklagtenseite in das Verfahren einzubeziehen, in Übereinstimmung mit der herrschenden Lehre als zulässig erachtet, und zwar vor allem aus Gründen des Sozialschutzes, denn einer Mitmieterin kann der zwingende Kündigungsschutz nicht allein deshalb verwehrt werden, weil andere Mitmieter sich der Klage nicht anschliessen (BGE 140 III 498; vgl. dazu aber auch das Urteil des Bundesgerichts 4C.37/2001 vom 30. Mai 2001, wo es ein analoges Vorgehen für Miterben ausschloss, mittlerweile bestätigt im zur Publ. bestimmten BGE 4A_185/2025 v. 20.4.2026, E. 3). Das von Lehre und Praxis befürwortete Vorgehen schützt aber auch die Vermieterin und den Mitmieter, denn so kann im vereinfachten Verfahren rasch und für alle Beteiligten verbindlich geklärt werden, ob die Kündigung gültig ist oder nicht. Dem beklagten Mitmieter steht es frei, die Vermieterin nicht nur beim Kündigungsschutz im engeren Sinn zu unterstützen; vielmehr kann er seine Interessen an einer raschen Beendigung des Mietverhältnisses wie Vermieterinteressen in die Beurteilung einer allfälligen Erstreckung des Mietverhältnisses einbringen (zum Ganzen WEBER, Der gemeinsame Mietvertrag, Diss. Zürich 1993, S. 191 f.). Damit ist sichergestellt, dass alle relevanten Positionen beim Urteil berücksichtigt werden, auch das Interesse der Vermieterin, dass ihr alle Mieterinnen und Mieter bis zur Beendigung des Mietverhältnisses weiterhin haften. Mit anderen Worten ist das vorliegende Verfahren geeignet, (auch) eine Teilliquidation der einfachen Gesellschaft in Bezug auf den gemeinsamen Mietvertrag herbeizuführen.

3.3 Das Liquidationsverfahren könnte zwar im Falle einer Ermächtigung des Beklagten 2 zur Kündigung oder auch bei einer direkten Kündigung des Mietverhältnisses durch das für die Liquidation zuständige Gericht eine Auswirkung auf das vorliegende Verfahren haben. Allerdings kann das nur und erst geschehen, wenn

eine Kündigung einmal ausgesprochen und der Kündigungstermin verstrichen ist, also nicht schon jetzt.

4. Nur die Sistierung eines Prozesses ist voraussetzungslos mit Beschwerde anfechtbar, nicht aber die Verweigerung (Art. 126 Abs. 2 ZPO; vgl. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO). Ein Rechtsmittel braucht daher hier nicht belehrt zu werden.

(...))»

Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2026, 36. Jahrgang.

Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich

© Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw A.I. Altieri, MLaw C. Schenk, Leitende Gerichtsschreiberinnen; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident