

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250056-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin
MLaw O. Guyer

Urteil vom 29. Juli 2025

in Sachen

A._____ AG,

Klägerin (Vermieterin) und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

1. **B._____ GmbH,**

2. **C._____,**

3. **D._____,**

Beklagte (Mieter) und Beschwerdegegnerinnen

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Y._____

betreffend **Ausweisung / Sistierung**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Uster vom 11. Juni 2025 (MO250085)

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 3. April 2025 gelangte die Klägerin und Beschwerdeführerin (fortan Klägerin) an die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Uster (fortan Vorinstanz). Sie verlangte, die Beklagten und Beschwerdegegner (fortan Beklagte) seien unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die von ihnen gemieteten Geschäftsräume (Ladenlokal im EG, Lagerraum im UG, Container aussen) in der Liegenschaft E.____-strasse ..., F.____, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und ihr zurückzugeben. Weiter sei das zuständige Stadtammannamt G.____ anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Beschwerdeführerin zu vollstrecken (act. 7/1 S. 2).

Mit Eingabe vom 28. April 2025 gelangten die Beklagten ihrerseits an die Vorinstanz und verlangte die Feststellung der Nichtigkeit der fristlosen Kündigung vom 27. März 2025 durch die Klägerin bzw. eventualiter die Aufhebung der Kündigung wegen Missbräuchlichkeit bzw. subeventualiter deren Erstreckung (act. 7/1 in RU250057-O).

Die Vorinstanz lud die Parteien in beiden Verfahren zur Schlichtungsverhandlung auf den 21. Juli 2025, 10:00 Uhr, vor (act. 7/6 und 7/5 in RU250057-O).

1.2. Am 10. Juni 2025 ging daraufhin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Uster das Ausweisungsbegehren der Klägerin ein (Geschäfts-Nr. ER250028-I).

Mit Verfügung bzw. Beschluss vom 11. Juni 2025 sistierte die Vorinstanz beide Schlichtungsverfahren bis zur rechtskräftigen Erledigung des Ausweisungsverfahrens zwischen den Parteien vor dem Bezirksgericht Uster und nahm die Ladungen für die Verhandlung vom 21. Juli 2025 ab (act. 7/9 = act. 3 = act. 6; act. 7/8 = act. 3 = act. 6 in RU250057-O).

2.1. Mit Eingabe vom 17. Juni 2025 (Datum Poststempel) erhob die Klägerin bei der Kammer rechtzeitig Beschwerde (act. 2, zur Rechtzeitigkeit act. 7/10). Sie beantragt darin, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Vorinstanz sei

anzuweisen, das Verfahren fortzusetzen. Die Vorinstanz sei zudem dazu anzuweisen, die Parteien unverzüglich zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen, wobei diese innert 20 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheids stattzufinden habe (act. 2 S. 2).

2.2. 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 lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 2 zuzustellen. Auf die Ausführungen der Klägerin ist insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeentscheid relevant sind (vgl. BGE 141 III 28 E. 3.2.4 m.w.H.).

3. 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 wieder gutzumachenden Nachteils bedürfte) mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. b Ziff. 1 i.V.m. Art. 126 Abs. 2 ZPO).

Im Beschwerdeverfahren 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 und insbesondere neue Tatsachenbehauptungen zu den Vorgängen, welche zum vorinstanzlichen Verfahren bzw. Entscheid geführt haben, ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde ist begründet und mit Anträgen versehen bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen. Sie soll sich dabei sachbezogen mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen und darlegen, inwieweit der angefochtene Entscheid unrichtig sei (CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, Art. 321 N 13 f.). Das vorliegende Rechtsmittel entspricht den formellen Voraussetzungen von Art. 321 Abs. 1 ZPO. Die Klägerin ist durch die Sistierungsverfügung der Vorinstanz beschwert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen von Art. 59 Abs. 2 ZPO erfüllt sind, ist auf das Rechtsmittel einzutreten.

4.

4.1. Die Vorinstanz hielt fest, das angehobene Ausweisungsverfahren beim Ausweisungsrichter im summarischen Verfahren stehe in engem Zusammenhang mit dem bei der Schlichtungsbehörde eingeleiteten Ausweisungsverfahren. Gemäss Praxis des Bezirksgerichts Uster werde ein zwischen den Parteien hängiges Schlichtungsverfahren nach Eingang eines Ausweisungsverfahrens bezüglich desselben Mietobjekts bis zum Entscheid des Ausweisungsrichters sistiert. Sollte die Mieterschaft aus der streitbetroffenen Liegenschaft ausgewiesen werden, so erweise sich das Schlichtungsverfahren als gegenstandslos. Werde das Ausweisungsbegehren abgewiesen, habe die Schlichtungsbehörde zu prüfen, ob die im vorliegenden Verfahren streitgegenständliche Kündigung gültig sei. In diesem Fall sei erneut zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen. Da durch die Vermeidung von zwei Verfahren widersprüchliche Entscheide, doppelter Zeitaufwand und Kosten vermieden werden könnten, seien ausreichende Gründe für eine Sistierung gegeben (act. 6 S. 3).

4.2. Die Klägerin stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, die Sistierung liege nicht in ihrem Interesse und sei rechtswidrig. Die Parteien seien vor der Anordnung nicht gehört worden, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle. Der Entscheid sei bereits aus diesem Grund aufzuheben (act. 2 S. 8).

Sie bringt weiter vor, dem Ausweisungsbegehren liege die fristlose Kündigung vom 27. März 2025 infolge vorsätzlicher schwerer Beschädigung zugrunde und dem Ausweisungsbegehren vor dem Einzelgericht eine Zahlungsverzugskündigung vom 28. April 2025 mit Wirkung per 30. Mai 2025. Die Gefahr widersprüchlicher Entscheide sei somit ausgeschlossen, vielmehr schliesse diese Grundlage eine Sistierung aus. Darüber hinaus sei es Sache der Parteien im Rahmen der Dispositionsmaxime zu entscheiden, ob sie mehrere Verfahren führen wollten, die mit Kosten verbunden seien (act. 2 S. 9).

Unbesehen davon müsse man sich auch die Interessen der Parteien vor Augen halten. Aufgrund des Vorliegens zweier Kündigungen sei offensichtlich, dass die Klägerin ein immenses Interesse habe, dass die Beklagten das Mietobjekt so

schnell wie möglich verlassen würden, egal auf welcher Basis. Die schleppende Prozessführung begünstige einseitig die Interessen der Beklagten, welche sich weiterhin im Mietobjekt aufhalten könnten. Selbst wenn das vorliegend anhängig gemachte Verfahren möglicherweise gegenstandslos werde, sei es so, dass das Einzelgericht im summarischen Verfahren noch keine prozessleitenden Anordnungen getroffen habe und in Verbindung mit dem trölerischen Verhalten der Beklagten davon ausgegangen werden müsse, dass dieses Verfahren noch einige Zeit andauern werde (act. 2 S. 9 f.).

Das Interesse der Klägerin sowie das verfassungsmässig verankerte Beschleunigungsgebot würden es gebieten, dass beide Verfahren zügig vorangetrieben würden. Die Sistierung eines Verfahrens müsse eine Ausnahme bleiben und eine solche Ausnahmesituation sei vorliegend nicht gegeben (act. 2 S. 10 f.). Insgesamt widerspreche die Sistierung somit nicht nur den zivilprozessrechtlichen Vorgaben im Sinne von Art. 124 Abs. 1 ZPO sowie Art. 203 Abs. 1 ZPO, sondern verletze auch den Anspruch der Klägerin auf ein faires Verfahren und einen Entscheid innert angemessener Zeit (act. 2 S. 11).

5.

5.1.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ist formeller Natur. Seine Verletzung führt grundsätzlich ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Vorbehalten bleiben Fälle, in denen die Gehörsverletzung nicht besonders schwer wiegt und dadurch geheilt wird, dass die Partei, deren rechtliches Gehör verletzt wurde, sich vor einer Instanz äussern kann, welche sowohl Tat- als auch Rechtsfragen uneingeschränkt überprüft. Unter diesen Voraussetzungen ist zudem selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Heilung des Mangels auszugehen, wenn die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 142 II 218 E. 2.8.1.).

Grundsätzlich sind Parteien vor einer Sistierung anzuhören, auch wenn diese letztlich im Ermessen des Gerichts liegt. Das Anhörungsrecht der Parteien kommt spätestens im Beschwerdeverfahren gegen die Sistierungsverfügung zum Tragen (BK ZPO I-FREI Art. 126 N 14 f. m.w.H., DIKE Komm. ZPO-KAUFMANN/KAUFMANN, Art. 126 N 20).

5.1.2. Vorliegend wurden die Parteien von der Schlichtungsbehörde zur geplanten Sistierung nicht angehört. Eine Aufhebung des angefochtenen Entscheids und Rückweisung an die Vorinstanz würde angesichts der konsequenten Sistierungspraxis in solchen Konstellationen aber zu einem reinen formalistischen Leerlauf führen und damit zu unnötigen Verzögerungen, die angesichts der Argumentation der Klägerin nicht in deren Sinne wäre. Folglich sind nachfolgend die weiteren Rügen zu prüfen.

5.2.1. Beim Entscheid über die Sistierung eines Verfahrens kommt es einzig auf die Zweckmässigkeit an. Ein Verfahren kann insbesondere dann sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist (vgl. Art. 126 ZPO), wobei es keine Rolle spielt, welches der beiden Verfahren zuerst anhängig gemacht wurde. Ebenso ist nicht erforderlich, dass es sich um identische Klagen mit identischen Parteien handeln muss. Eine bloss dahingehende Konnexität der beiden Verfahren, dass die Sistierung zur Vermeidung inkohärenter und sich widersprechender Entscheide angebracht erscheint, reicht aus (BSK ZPO-GSCHWEND, Art. 126 N 11). Dieser Konnex ist vorliegend gegeben, auch wenn die Klägerin vorbringt, die Begehren würden sich auf verschiedene Kündigungen stützen.

Bei der Zweckmässigkeitsprüfung miteinzubeziehen ist der Charakter des zu sistierenden Verfahrens, wobei dieser aber nicht alleine ausschlaggebend sein darf. Es ist eine Interessensabwägung vorzunehmen. In erster Linie ist das Interesse an der Sistierung dem gegenteiligen Interesse an der Beschleunigung des Verfahrens resp. der beförderlichen Prozesserledigung gegenüberzustellen (vgl. dazu OGer ZH RB230002 vom 6. März 2023 E. 5.5.1. m.w.H. auf ZK ZPO-SEILER, 4. Aufl. 2025, Art. 126 N 4; DIKE Komm. ZPO-KAUFMANN/KAUFMANN, 3. Aufl. 2025,

Art. 126 N 8 und 17; BSK ZPO-GSCHWEND, 4. Aufl. 2024, Art. 126 N 2; BK ZPO I-FREI, Art. 126 N 1).

5.2.2. Auch im Schlichtungsverfahren muss eine Sistierung zulässig sein, wenn die sofortige Durchführung der Verhandlung unzweckmässig erscheint (vgl. BGE 146 III 265 E. 4.2; 138 III 705 E. 2.3). Verlangt – wie hier – der Vermieter die Ausweisung der Mieter im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen, so ist die Sistierung des Schlichtungsverfahrens zweckmässig, zumal das summarische Ausweisungsverfahren erheblich schneller abgeschlossen werden kann als ein Hauptsacheverfahren und sich bei Gutheissung des Ausweisungsbegehrens 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. und RU230020 vom 15. Mai 2023, E. 3.3; OGer ZH PF110018 vom 1. Juli 2011, E. II./3 = ZR 2011 Nr. 54 S. 166 ff. E. 7).

5.2.3. Vorliegend sprechen nach dem Ausgeführten die Raschheit des hängigen summarischen Ausweisungsverfahrens sowie das Bestreben, im Sinne der Prozessökonomie unnötigen Prozessaufwand zu vermeiden, für die Sistierung des Schlichtungsverfahrens. Soweit die Klägerin es als Sache der Parteien betrachtet, ob sie die Kosten mehrerer Verfahren tragen wollen, ist ihre Sichtweise zu einseitig. Es kann sein, dass für eine Partei die Kosten eines Verfahrens je nach finanzieller Situation weniger ins Gewicht fallen, für die andere Seite jedoch beträchtlich mehr. Von wesentlicher Bedeutung ist zudem auch das Interesse der Gerichte, keine unnötigen Prozesse durchzuführen.

5.3. Die Beschwerde gegen die Sistierungsverfügung der Vorinstanz ist unbegründet und daher abzuweisen.

6. Gemäss Art. 113 Abs. 2 lit. c ZPO werden für das Schlichtungsverfahren betreffend Miete von Wohn- und Geschäftsräumen keine Gerichtskosten erhoben, was auch für das Rechtsmittelverfahren gilt. Ebenso findet die Regelung, wonach im Schlichtungsverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden (Art. 113 Abs. 1 ZPO), auch im Rechtsmittelverfahren Anwendung (vgl. OGer ZH

PD110010 vom 31. Oktober 2011, E. 4a). Folglich ist für das Beschwerdeverfahren von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

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 Beschwerdegegnerinnen unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift samt Beilagenverzeichnis (act. 2), sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Uster, 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 beträgt Fr. 20'700.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: