

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU260010-O/U

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

Urteil vom 24. April 2026

in Sachen

A._____,

Klägerin und Beschwerdeführerin

gegen

Erben von B._____,

Beklagte und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend

Rechtsverzögerung / Rechtsverweigerung im Verfahren MO251416

Erwägungen:

1.1 Mit Eingabe vom 9. Februar 2026 erhob die Klägerin und Beschwerdeführerin (fortan Klägerin) hierorts "Beschwerde gegen die Schlichtungsbehörde" in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Zürich (fortan Vorinstanz). Sie ersucht um Anweisung der Vorinstanz, die Klagebewilligung umgehend auszustellen (act. 2 und Beilagen act. 3/1-5). Ihre Eingabe wurde als Beschwerde wegen Rechtsverzögerung/Rechtsverweigerung entgegen genommen.

1.2 Mit Schreiben vom 2. April 2026 erhob die Klägerin "erneut Beschwerde" und wiederholte ihren vorerwähnten Antrag (act. 5 und Beilagen act. 6/1-10).

2. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 4/1-24). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort wurde abgesehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3.1 Fälle von Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung sind jederzeit mit Beschwerde anfechtbar (vgl. Art. 319 lit. c i.V.m. Art. 321 Abs. 4 ZPO). Gegenstand der Rechtsverweigerungs- und Rechtsverzögerungsbeschwerde bildet dabei ausschliesslich die formelle Rechtsverweigerung, die sich in einer unrechtmässigen Verweigerung oder Verzögerung eines anfechtbaren Entscheids äussert (vgl. statt vieler FREIBURGHaus/AFHELDt, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A., Art. 319 N 16 ff.). Das Gesagte gilt auch für die Schlichtungsbehörde (vgl. OGer ZH RU160037 vom 8. August 2016, E. II.2.1). Die Beurteilung, ob eine Verfahrensdauer noch angemessen ist, erfolgt dabei nicht nach starren Regeln, vielmehr ist dies jeweils im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung der gesamten Umstände zu prüfen. Rechtfertigen objektive Elemente die Verzögerung, liegt keine Unrechtmässigkeit vor. Zu berücksichtigende Kriterien sind namentlich die Dringlichkeit der Sache, die Komplexität des Verfahrens, die Bedeutung des Verfahrens für die Betroffenen, das Verhalten der Parteien und die Behandlung des Falles durch die Behörden (vgl. DIKE-Komm ZPO-BLICKENSTORFER, 3. A., Art. 319 N 49). Dabei ist ein objektiver Massstab anzule-

gen und nicht auf die subjektiven Vorstellungen der Parteien abzustellen (OGer ZH PS170085 vom 23. Mai 2017, E. II.2.1).

3.2 Die Beschwerdeinstanz prüft eine Rechtsverzögerung mit freier Kognition. Dabei ist der Gestaltungsspielraum des Gerichts, dem die Verfahrensleitung zusteht, zu berücksichtigen. Eine eigentliche Pflichtverletzung und damit in diesem Sinne eine Rechtsverzögerung ist daher nur in klaren Fällen anzunehmen (vgl. FREIBURGHaus/AFHELDt, a.a.O., Art. 320 N 7).

4. Die Klägerin rügt in ihren Eingaben eine mangelhafte Verhandlungsführung durch die vormalige Vorsitzende C._____ und den Vorsitzenden D._____ (act. 2 und act. 5) und macht geltend, trotz des Vorsitzwechsels und der Ladungsabnahme vom 16. Januar 2026 sei die Klagebewilligung weiterhin ausstehend (act. 2). Stattdessen sei eine berichtigte Vorladung ergangen und der Augenschein auf den 21. April 2026 terminiert worden (act. 5 und act. 6/1). Die Voraussetzungen für die Erteilung der Klagebewilligung gemäss Art. 209 ZPO seien vollumfänglich erfüllt. Die Vorinstanz sei anzuweisen, diese umgehend auszustellen (act. 2 und act. 5).

5.1 Die Klägerin sieht im Umstand, dass die Vorinstanz nach der Schlichtungsverhandlung vom tt.mm.2025 das Verfahren (noch) nicht beendet bzw. noch keine Klagebewilligung ausgestellt hat eine Rechtsverzögerung bzw. Rechtsverweigerung.

5.2 Aus den Akten ergibt sich folgender Prozessverlauf: Mit Eingabe vom 10. Juli 2025 ersuchte die Klägerin bei der Vorinstanz um Hinterlegung des Mietzinses und erhob Klage gegen B._____ auf Mängelbehebung und Mietzinsherabsetzung (vgl. act. 4/1 und Prot. VI S. 2 f.). Mit Depositionsanzeige vom 10. Juli 2025 orientierte die Vorinstanz über die Mietzinshinterlegung (act. 4/3). Mit Vorladung vom 18. Juli 2025 wurde die Schlichtungsverhandlung auf den 18. September 2025 angesetzt (act. 4/5). Am 6. August 2025 ersuchte der Rechtsvertreter von B._____, Rechtsanwalt lic. iur. X._____, unter Beilage der Vollmacht vom 5. August 2025 und unter Hinweis auf seine Abwesenheit um Verschiebung der

Schlichtungsverhandlung (vgl. act. 4/7-8), welche in der Folge mit Vorladung vom 12. August 2025 neu auf den tt.mm.2025 terminiert wurde (act. 4/9-10).

5.3 Zur Schlichtungsverhandlung vom tt.mm.2025 erschienen die Klägerin persönlich sowie Rechtsanwalt lic. iur. X._____. Der Beklagten B._____ wurde das persönliche Erscheinen erlassen (vgl. Prot. VI S. 2). Nach gescheiterten Vergleichsgesprächen und während noch andauernder Verhandlung erreichte Rechtsanwalt lic. iur. X._____ die Nachricht über das Versterben von †B._____ um 15.15 Uhr und damit kurz vor Verhandlungsbeginn um 15.30 Uhr. Die Vorinstanz änderte in der Folge das Rubrum einstweilen in "Erben von B._____" und informierte die Anwesenden, dass die prozessualen Konsequenzen des Todes der Beklagten †B._____ für das Verfahren nach der Verhandlung abgeklärt würden (vgl. Prot. VI S. 3 f.). In der Folge kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Verhandlung vom tt.mm.2025 infolge Universalzuckzession und trotz der Rechtsanwalt lic. iur. X._____ erteilten Vollmacht über den Tod hinaus nicht habe durchgeführt werden können (act. 4/15). Mit Vorladung vom 20. November 2025 wurde die Verhandlung mit Augenschein direkt vor Ort an der E._____-Str. ..., ... Zürich, auf den 19. März 2026 anberaumt (act. 4/16).

5.4 Mit an die Vorinstanz adressierter Eingabe vom 23. Dezember 2025 (Poststempel) bemängelte die Klägerin die Verhandlungsführung, erachtete den anberaumten Augenschein als nicht erforderlich, die Voraussetzungen für die Ausstellung der Klagebewilligung als erfüllt und ersuchte um deren umgehende Zustellung (act. 4/19). Mit Ladungsabnahme vom 16. Januar 2026 wurde den Parteien mitgeteilt, dass der auf den 19. März 2026 anberaumte Termin zufolge des Wechsels des Vorsitzes nicht stattfinden bzw. verschoben werde (act. 4/23). Mit berechtigter Vorladung vom 20. März 2026 wurde zum Augenschein und evtl. anschliessender Schlichtungsverhandlung auf den 21. April 2026 vorgeladen (vgl. act. 6/1).

6. Das vorinstanzliche Verfahren wurde mit Klage vom 10. Juli 2025 eingeleitet (act. 4/1). Die beklagte †B._____ ist kurz vor Beginn der Schlichtungsverhandlung verstorben, wovon deren Rechtsvertreter und die Vorinstanz während der Verhandlung Kenntnis erlangt haben. Aus der dargestellten Prozessge-

schichte ergibt sich, dass es im Nachgang des Todes der beklagten †B._____ und damit aus nicht beeinflussbaren Gründen zu einer Verzögerung gekommen ist. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass der Tod der beklagten †B._____ Auswirkungen auf das Verfahren habe bzw. dass trotz transmortaler Vollmacht des Rechtsvertreters der verstorbenen Beklagten zunächst die Rechtsnachfolge und das Vertretungsverhältnis abzuklären seien und die Verhandlung zu wiederholen sei. Gemäss Art. 203 Abs. 2 ZPO kann die Schlichtungsbehörde auch einen Augenschein durchführen. Der Umstand, dass die Klägerin die rechtliche Einschätzung der Vorinstanz nicht teilt, stellt keine Rechtsverzögerung und/oder Rechtsverweigerung dar. Dass sodann der Augenschein (erst) auf den 19. März 2026 terminiert wurde, ist vor dem Hintergrund der abzuklärenden Rechtsnachfolge und des weiteren Vorgehens seitens der beklagten Partei nicht zu beanstanden, zumal in Bezug auf den Streitgegenstand keine Dringlichkeit auszumachen ist. Zwar wurde der Augenschein infolge des Wechsels des Vorsitzes bei der Vorinstanz vom 19. März 2026 auf den 22. April 2026 verschoben (act. 6/23 und act. 6/1), eine Verletzung von Art. 203 Abs. 4 ZPO, welcher besagt, dass das Schlichtungsverfahren spätestens nach zwölf Monaten abzuschliessen ist, liegt jedoch nicht vor. Nach dem vorstehend Gesagten erweist sich die Beschwerde der Klägerin als unbegründet und ist abzuweisen.

7. 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.). Vorliegend wäre der beklagten Partei auch mangels relevanter Aufwendungen keine Parteientschädigung zuzusprechen.

8. Der Streitwert für die Ergreifung des Rechtsmittels ans Bundesgericht ist nicht bekannt (vgl. Prot. VI S. 2-4), da sich die Klägerin hiezum noch nicht äussern wollte. Dies ist im vorliegend kostenlosen Verfahren nicht weiter von Belang und überdies wäre das Bundesgericht ohnehin nicht an die Streitwertberechnung der Vorinstanzen gebunden.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage von Kopien von act. 2 und act. 5, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichtes Zürich, 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.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Tolic Hamming

versandt am:
27. April 2026