

**ZVE.2025.37**  
(MI.2025.89)  
Art. 129

**Entscheid vom 25. August 2025**

\_\_\_\_\_  
Besetzung      Oberrichter Richli, Präsident  
                    Oberrichterin Massari  
                    Oberrichterin Plüss  
                    Gerichtsschreiber Gasser

\_\_\_\_\_  
Kläger            **A.**\_\_\_\_\_,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Beklagte        **B.**\_\_\_\_ **AG**,  
                    [...]

\_\_\_\_\_  
Gegenstand    Anfechtung der ausserordentlichen Kündigung / Verfahrenssistierung

---

## **Das Obergericht entnimmt den Akten:**

### **1.**

#### **1.1.**

Der Kläger und die C.\_\_\_\_\_ GmbH machten bei der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen am 3. Juni 2025 (Eingang bei der Schlichtungsbehörde am 12. Juni 2025) ein Schlichtungsgesuch gegen die Beklagte anhängig und fochten die durch die Beklagte am 28. April 2025 ausgesprochene ausserordentliche Kündigung des zwischen dem Kläger und der Beklagten bestehenden Mietverhältnisses an.

#### **1.2.**

Die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen lud die Parteien mit Vorladung vom 12. Juni 2025 zur Schlichtungsverhandlung auf den 14. Juli 2025 vor.

#### **1.3.**

Mit Eingabe vom 26. Juni 2025 informierte die Beklagte die Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen darüber, dass sie am 11. Juni 2025 ein Mieterausweisungsbegehren gegen den Kläger am Bezirksgericht Zofingen anhängig gemacht hat und ersuchte um Bestätigung, dass die angesetzte Verhandlung vom 14. Juli 2025 sistiert wird.

### **2.**

Am 30. Juni 2025 erliess die Präsidentin der Schlichtungsbehörde für Miete und Pacht des Bezirks Zofingen die folgende Verfügung:

" 1.

Zustellung der Stellungnahme samt Beilagen an die Kläger zur Kenntnis.

2.

Das Verfahren wird bis zur rechtskräftigen Beendigung des beim Gerichtspräsidium Zofingen anhängig gemachten Ausweisungsbegehrens sistiert.

Die Sistierung kann infolge eines begründeten Gesuches einer Partei bereits früher aufgehoben werden.

3.

Die Schlichtungsverhandlung vom 14. Juli 2025, 13.45 Uhr, wird abgesagt.

4.

Die Parteien werden gebeten, die Schlichtungsbehörde über die Beendigung des Ausweisungsverfahrens zu informieren."

### **3.**

#### **3.1.**

Gegen diese ihm am 1. Juli 2025 zugestellte Verfügung erhob der Kläger mit Eingabe vom 8. Juli 2025 (Postaufgabe) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Aargau und beantragte das Folgende:

- " 1.  
Die Verfügung vom 30. Juni 2025 sei aufzuheben.
2.  
Das Schlichtungsverfahren MI.2025.89 / sb sei wieder aufzunehmen.
3.  
Der Schlichtungstermin sei neu anzusetzen.
4.  
Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

**3.2.**

Die Beklagte reichte innert Frist keine Beschwerdeantwort ein.

---

**Das Obergericht zieht in Erwägung:**

**1.**

Der Entscheid über die Sistierung eines Verfahrens ist gestützt auf Art. 126 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO mit Beschwerde anfechtbar. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

**2.**

**2.1.**

Die Vorinstanz führte zur Begründung der angefochtenen Verfügung an, dass das Präsidium des Bezirksgerichts Zofingen im Rahmen des Mieterausweisungsverfahrens unabhängig vom Ausgang des Schlichtungsverfahrens entscheide. Es überprüfe vorfrageweise auch die Rechtmässigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses und stelle sich damit die gleichen Rechtsfragen wie die Schlichtungsbehörde. Bei ausserordentlichen Kündigungen sei die Erstreckung von Gesetzes wegen ausgeschlossen, weshalb die Mieterausweisung bei Vorliegen der Voraussetzungen bereits während laufendem Schlichtungsverfahren ausgesprochen und vollstreckt werden könne. Aus diesem Grund sei das Schlichtungsverfahren bis zur rechtskräftigen Beendigung des Mieterausweisungsverfahrens zu sistieren.

**2.2.**

Der Kläger macht mit Beschwerde geltend, dass er durch die Sistierung des Schlichtungsverfahrens faktisch darin gehindert werde, die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagte vom 28. April 2025 fristgerecht und sachlich prüfen zu lassen, was sein rechtliches Gehör verletze. Dass das Bezirksgericht Zofingen dieselbe Rechtsfrage zu prüfen habe,

rechtfertige keine Sistierung, dies sei durch "Koordination" zu lösen. Die Kündigung sei nicht rechtsgültig erfolgt, da sie dem Kläger nicht korrekt zugestellt worden sei.

### **3.**

#### **3.1.**

Die Sistierung nach Art. 126 Abs. 1 ZPO liegt im Ermessen der entscheidenden Behörde. Vor deren Anordnung hat sie die Parteien zur Wahrung des rechtlichen Gehörs jeweils anzuhören (BENEDIKT SEILER, in: Thomas Sutter-Somm/Cordula Lötscher/Christoph Leuenberger/Benedikt Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2025, N. 4 zu Art. 126 ZPO). Ausweislich der Akten wurde dem Kläger die Möglichkeit zur Stellungnahme vor der Anordnung der Verfahrenssistierung nicht gewährt, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstellt.

#### **3.2.**

Nach der Rechtsprechung kann eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Beschwerdeinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus - im Sinne einer Heilung des Mangels - selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs 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, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (Urteil des Bundesgerichts 5A\_606/2024 vom 6. März 2025 E. 5.1).

#### **3.3.**

Das Obergericht des Kantons Aargau verfügt im vorliegenden Beschwerdeverfahren zwar nicht über volle Kognition. Eine Rückweisung an die Vorinstanz würde jedoch einem formalistischen Leerlauf gleichkommen und das Verfahren unnötig verzögern, was nicht im Interesse des Klägers sein kann. Die Argumente gegen die Sistierung bringt der Kläger zudem in seiner Beschwerde vor. Da diese Argumente zum rein rechtlich geprägten Ermessensentscheid (E. 4.1. hiernach) ohne Weiteres beurteilt werden können, ist von einer Rückweisung abzusehen.

### **4.**

#### **4.1.**

Gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO kann das Gericht das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Das Verfahren kann namentlich sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist. Es liegt im Ermessen des Gerichts zu entscheiden, wann eine solche Anordnung zweckmässig ist (JULIA GSCHWEND, in: Basler

Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N 2 zu Art. 126 ZPO).

#### **4.2.**

Ausweislich der Akten sprach die Beklagte gegenüber dem Kläger unter Verwendung des amtlichen Formulars am 28. April 2025 die Kündigung gemäss Art. 257d OR des zwischen den Parteien bestehenden Mietverhältnisses per 31. Mai 2025 aus. Die Rechtmässigkeit dieser ausserordentlichen Kündigung bildet Gegenstand des hier massgeblichen und sistierten vorinstanzlichen Schlichtungsverfahrens. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist dabei ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Mit Eingabe vom 26. Juni 2025 (act. 10) teilte die Beklagte der Vorinstanz mit, dass sie gegen den Kläger ein Mieterausweisungsverfahren vor dem Bezirksgericht Zofingen anhängig gemacht habe, was seitens des Klägers unbestritten geblieben ist. Das entsprechende Gesuch um Rechtschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO ist aktenkundig (Beilage zur Stellungnahme der Beklagten vom 26. Juni 2025). Im Rahmen des Mieterausweisungsverfahrens vor dem Bezirksgericht Zofingen wird die Rechtmässigkeit der ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses (ebenfalls) überprüft werden, womit eine Konnexität der beiden Verfahren besteht. Dem Bezirksgericht Zofingen kommt im Mieterausweisungsverfahren zudem Entscheidkompetenz zu. Das Mieterausweisungsverfahren wird schliesslich im summarischen Verfahren behandelt und das Gericht ist grundsätzlich gehalten, innert nützlicher Frist einen Entscheid zu fällen, weshalb auch das Beschleunigungsgebot (vgl. Art. 124 Abs. 1 ZPO) einer Sistierung nicht entgegensteht. Insgesamt ist die Sistierung des Schlichtungsverfahrens vorliegend nicht zu beanstanden. Soweit der Kläger in seiner Beschwerde die Rechtmässigkeit der ausserordentlichen Kündigung beanstandet, ist darauf nicht einzugehen, da dieser Punkt nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet.

#### **4.3.**

Zusammengefasst erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

#### **5.**

Für das vorliegende Beschwerdeverfahren sind keine Gerichtskosten zu erheben und der Beklagten ist keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 113 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c ZPO; DIETER HOFMANN/ANDREAS BAECKERT, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. Aufl. 2024, N 7 zu Art. 113 ZPO), wobei ihr ohnehin kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ist. Ausgangsgemäss trägt der Kläger seine eigenen Parteikosten.

---

**Das Obergericht erkennt:**

1.  
Die Beschwerde wird abgewiesen.
2.  
Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3.  
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

---

Zustellung an:  
[...]

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

---

Aarau, 25. August 2025

**Obergericht des Kantons Aargau**

Zivilgericht, 4. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Gasser