

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU160028-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Isler

## Urteil vom 3. Juni 2016

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

**B.**\_\_\_\_ AG,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch C.\_\_\_\_ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_,

betreffend  
**Kündigungsschutz / Anfechtung**

Beschwerde gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. April 2016 (MM150790)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 sinngemäss; act. 25 S. 2)

Es sei festzustellen, dass die Kündigung vom 26. November 2015 per 31. Dezember 2015 nichtig bzw. unwirksam ist.

**Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. April 2016 (act. 25):**

1. Das Verfahren wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
- 4.–5. ... [Mitteilungen, Rechtsmittelbelehrung]

**Beschwerdeanträge:**

der Klägerin und Beschwerdeführerin (act. 24 sinngemäss):

Es sei der Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 29. April 2016 aufzuheben und zur Schlichtungsverhandlung vorzuladen.

der Beklagten und Beschwerdegegnerin:

---

**Erwägungen:**

I.

Mit Eingabe vom 2. Dezember 2015 (Postaufgabe: 4. Dezember 2015) stellte die Klägerin bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Zürich das oben genannte Kündigungsschutzbegehren (act. 1 f.).

Mit Beschluss vom 29. April 2016 schrieb die Schlichtungsbehörde das Verfahren als gegenstandslos geworden ab. Sie erwog, dass aufgrund eines rechtskräftigen Ausweisungsbefehls des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 27. Januar 2016 noch vor Durchführung der Schlichtungsverhandlung die zwangsweise Ausweisung der Klägerin aus dem Mietobjekt erfolgt sei (act. 25).

Gegen diesen Entscheid erhob die Klägerin beim Obergericht mit Eingabe vom 10. Mai 2016 (Postaufgabe: 16. Mai 2016) rechtzeitig Beschwerde mit dem oben aufgeführten Antrag (act. 24; vgl. act. 20). Sie macht im Wesentlichen geltend, dass der Ausweisungsentscheid nicht rechtskräftig sei, weil beim Bundesgericht ein "Rekurs" hängig sei. Das Bundesgericht habe aus Zürich nicht genügend Akten erhalten und sie aufgefordert, alles "selber nochmals [zu] senden und auf-[zu]schreiben" (act. 24).

Die erstinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–21). Eine Stellungnahme der Beklagten wurde nicht eingeholt.

## II.

1. Voraussetzung dafür, dass ein Gericht auf eine Klage eintritt, ist ein schutzwürdiges Interesse der klagenden Partei (Art. 59 Abs. 2 ZPO). Entfällt dieses nachträglich, ist das Verfahren abzuschreiben (Art. 242 ZPO).

2. Verpflichtet das Einzelgericht im summarischen Verfahren den Mieter zur Räumung des Mietobjekts und erwächst dieser Entscheid in Rechtskraft, entfällt ein schutzwürdiges Interesse des Mieters an einem richterlichen Entscheid über die Gültigkeit der Kündigung und eine allfällige Erstreckung des Mietverhältnisses (welche bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstandes des Mieters von vornherein ausgeschlossen ist; vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Gleichzeitig entfällt auch das Interesse des Mieters an der Durchführung eines Schlichtungsverfahrens. Die Schlichtungsbehörde schreibt das Verfahren ab (vgl. ZK ZPO-Sutter-Somm/Lötscher, 3. Aufl., Art. 257 N 38a S. 1913 unten; Dolge/Infanger, Schlichtungsverfahren nach Schweizerischer Zivilprozessordnung, Zürich 2012, § 19 Ziff. 7.3 S. 145).

3. Das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich hat die Klägerin (damals Gesuchsgegnerin) mit Urteil vom 27. Januar 2016 verpflichtet, die Gewerberäume im Erdgeschoss der Liegenschaft D. \_\_\_\_\_ strasse ..., ... Zürich, zu räumen und der Beklagten (damals Gesuchstellerin) ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben (Geschäft Nr. ER160003). Die Kammer hat die von der Klägerin

dagegen erhobene Berufung mit Urteil vom 4. März 2016 abgewiesen und das Urteil des Einzelgerichtes bestätigt (Geschäft Nr. LF160020). Das Bundesgericht ist auf die von der Klägerin hiergegen erhobene Beschwerde mit Urteil vom 27. April 2016 nicht eingetreten (BGer 4A\_191/2016). Entscheide des Bundesgerichts erwachsen am Tag ihrer Ausfällung in Rechtskraft (Art. 61 BGG). Der vom Obergericht bestätigte Räumungsbefehl war somit im Zeitpunkt des von der Klägerin angefochtenen Abschreibungsbeschlusses der Schlichtungsbehörde rechtskräftig. Die gegenteilige Behauptung der Klägerin ist unzutreffend. Im Übrigen hatte die Beschwerde an das Bundesgericht mangels anderslautender Anordnung des Bundesgerichtes keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).

**4.** Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

### III.

**1.** Im Schlichtungsverfahren werden in Streitigkeiten aus Miete von Wohn- und Geschäftsräumen weder Gerichtskosten noch Parteientschädigungen gesprochen (Art. 113 Abs. 1 und 2 lit. c ZPO). Das gilt auch für das Rechtsmittelverfahren (OGer ZH PD110005 vom 23. Juni 2011; PD110010 vom 31. Oktober 2011, Erw. 4a). Im Übrigen sind der Beklagten im Rechtsmittelverfahren keine Umtriebe entstanden.

**2.** Dem bei den Akten liegenden Mietvertrag der Parteien ist ein Bruttomietzins von Fr. 2'070.– pro Monat zu entnehmen. Frühester vertraglicher Kündigungstermin ist der 30. Juni 2020 (act. 3/1). Somit übersteigt der Streitwert Fr. 15'000.– (vgl. Art. 74 Abs. 1 BGG).

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage einer Kopie von act. 24, und an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt Fr. 15'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Isler

versandt am:  
6. Juni 2016