

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU200010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw R. Schneebeili

## **Beschluss vom 11. August 2020**

in Sachen

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

Kläger und Beschwerdeführer,

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ GmbH,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend

### **Kündigungsschutz / Anfechtung**

Beschwerde gegen einen Entscheid der Schlichtungsbehörde Zürich vom 30. Januar 2020 (MM190893)

### Erwägungen:

#### 1.

1.1. A.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ schlossen am 10./19. August 2019 einen Gebrauchsleihe-Vertrag über die Zwischennutzung der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_weg ... in ... Zürich (act. 18/1). Mit Einschreiben vom 30. November 2019 kündigte die Rechtsnachfolgerin von C.\_\_\_\_\_, die B.\_\_\_\_\_ GmbH, den Gebrauchsleihe-Vertrag für die Liegenschaft D.\_\_\_\_\_weg ... in ... Zürich unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist zwecks Beginn von Baustelleninstallation und Umbauarbeiten per 30. Dezember 2019 (act. 18/6).

1.2. Mit Kündigungsschutzbegehren vom 27. Dezember 2019 machte A.\_\_\_\_\_ ein Verfahren betreffend Kündigungsschutz / Anfechtung bei der Schlichtungsbehörde Zürich anhängig (act. 1). Bereits darin stellte sich A.\_\_\_\_\_ auf den Standpunkt, es handle sich bei dem als Gebrauchsleihe-Vertrag bezeichneten Vertrag tatsächlich um einen Mietvertrag, weshalb die Kündigung mangels Verwendung des amtlich genehmigten Formulars und mangels Einhaltung der Mindestkündigungsfrist von einem Monat ungültig sei (vgl. act. 1 S. 2). Die B.\_\_\_\_\_ GmbH (fortan Beschwerdegegnerin) teilte der Schlichtungsbehörde Zürich demgegenüber mit Eingabe vom 6. Januar 2020 mit, zwischen ihr und A.\_\_\_\_\_ habe nie ein Mietverhältnis bestanden (act. 4).

1.3. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 30. Januar 2020 konnte zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden (vgl. Prot. VI S. 3). Mit Beschluss vom 30. Januar 2020 erklärte sich die Schlichtungsbehörde Zürich als in dieser Sache offensichtlich unzuständig und trat auf die Klage von A.\_\_\_\_\_ nicht ein (act. 11 = act. 15 = act. 17, fortan zitiert als act. 15).

1.4. Gegen den Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 30. Januar 2020 erhob A.\_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdeführer) mit Schriftsatz vom 4. März 2020 rechtzeitig Beschwerde bei der Kammer und stellte die folgenden Rechtsbegehren (act. 16, S. 2; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 12):

- "1. Die Kündigung vom 30. November 2019 des Mietvertrages betr. Liegenschaft D. \_\_\_\_\_-weg ..., Zürich, per 30. Dezember 2019 der Beklagten sei aufzuheben.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

1.5. Mit Schreiben vom 11. März 2020 bestätigte die Kammer den Parteien den Eingang der Beschwerde und informierte sie darüber, dass die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens von Amtes wegen beigezogen worden seien und weitere prozessleitende Anordnungen – soweit nötig – folgen würden (act. 20/1–2).

1.6. Nachdem der Kammer zur Kenntnis gelangt war, dass der Beschwerdeführer inzwischen mit Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 27. Februar 2020 (Verfahren Nr. ER200005) aus der streitgegenständlichen Liegenschaft ausgewiesen worden war, der Beschwerdeführer gegen dieses Urteil aber ein Rechtsmittel an die Kammer erhoben hatte (Geschäfts-Nr. PF200048), erwog die Kammer in der Verfügung vom 13. Mai 2020 die Sistierung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bis zum Vorliegen eines definitiven Entscheides über das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gegen den Beschwerdegegner und setzte den Parteien eine 10-tägige Frist an, um sich zur vom Gericht geäusserten Absicht der Sistierung des Beschwerdeverfahrens zu äussern (act. 21).

1.7. Der Beschwerdeführer liess sich dazu innert Frist nicht vernehmen. Die Beschwerdegegnerin nahm demgegenüber mit Eingabe vom 25. Mai 2020 zur Absicht der Sistierung des Beschwerdeverfahrens fristgemäss Stellung und stellte die folgenden Anträge (act. 23 S. 2):

- "1. Es sei die Beschwerde abzuweisen.
2. Eventualiter sei das Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben.
3. Subeventualiter sei das Verfahren zu sistieren.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Auslagen und 7.7% MWST zu Lasten des Klägers und Beschwerdeführers."

1.8. Inzwischen hatte die Kammer das Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 27. Februar 2020 (Verfahren Nr. ER200005), mit welchem der Beschwerdeführer aus der streitgegenständlichen Liegenschaft aus-

gewiesen wurde, geschützt (vgl. OGer ZH PF200048, Urteil vom 15. Mai 2020). Da der Beschwerdeführer gegen das Urteil der Kammer vom 15. Mai 2020 jedoch Beschwerde an das Bundesgericht erhoben und um Erteilung der aufschiebenden Wirkung für die Beschwerde ersucht hatte (vgl. act. 25), sistierte die Kammer das vorliegende Verfahren mit Verfügung vom 4. Juni 2020 bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Entscheides über das Ausweisungsbegehren (act. 26).

1.9. Mit Eingabe vom 29. Juli 2020 informierte die Beschwerdegegnerin die Kammer darüber, dass das Bundesgericht mit Urteil vom 9. Juli 2020 auf die Beschwerde des Beschwerdeführers gegen das obergerichtliche Urteil nicht eingetreten ist (act. 28 und act. 29/1). Weiter setzte die Beschwerdegegnerin die Kammer darüber in Kenntnis, dass die Ausweisung des Beschwerdeführers aus der hier streitgegenständlichen Liegenschaft gestützt auf das nunmehr rechtskräftige Urteil des Bezirksgerichtes Zürich vom 27. Februar 2020 durch das zuständige Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich 9 am 23. Juli 2020 bereits stattgefunden hat (vgl. act. 28 und act. 29/2).

## **2.**

2.1. Ein Begehren um Ausweisung eines Mieters im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO ist auch dann zulässig, wenn der Mieter die vorangehende Kündigung gerichtlich angefochten hat und dieses Verfahren hängig ist (BGE 141 III 262 E. 3.3). Wird ein Mieter zwangsweise aus einem Mietobjekt ausgewiesen oder verlässt er dieses von sich aus, sind nach der bundesgerichtlichen Praxis Verfahren, welche die Anfechtung der Kündigung des Mieters betreffen, mangels Fortbestand des Rechtsschutzinteresses auf Seiten des Mieters als gegenstandslos abzuschreiben (BGer 4A\_364/2014 vom 18. September 2014 E. 1.1. mit Verweis auf BGE 131 I 242 E. 3.3.; 4A\_622/2013 vom 26. Mai 2014 E. 1; 4P.294/2000 und 4C.382/2000 vom 27. Februar 2001 E. 2).

2.2. Nachdem der Beschwerdeführer mit Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 27. Februar 2020 (Verfahren Nr. ER200005; bestätigt durch OGer ZH PF200048 vom 15. Mai 2020 und BGer 4A\_278/2020 vom 9. Juli 2020) inzwischen rechtskräftig aus der streitgegenständlichen Liegenschaft

ausgewiesen (vgl. act. 29/1) und die Ausweisung auch bereits vollstreckt wurde (vgl. act. 29/2), hat er an der Beurteilung seiner im vorliegenden Beschwerdeverfahren gestellten Begehren kein rechtlich schützenswertes Interesse mehr. Die mit Verfügung vom 4. Juni 2020 angeordnete Sistierung des Beschwerdeverfahrens ist deshalb aufzuheben; mangels Fortbestand des Rechtsschutzinteresses auf Seiten des Beschwerdeführers ist das Beschwerdeverfahren gestützt auf Art. 242 ZPO jedoch sogleich als gegenstandslos abzuschreiben.

### **3.**

Anfechtungsobjekt im Beschwerdeverfahren bildete der Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom 30. Januar 2020 (act. 15). 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 beschlossen:**

1. Die Sistierung des Beschwerdeverfahrens wird aufgehoben.
2. Das Beschwerdeverfahren wird abgeschrieben.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdeführer unter Beilage von Kopien der act. 28 und 29/1–2, sowie an die Schlichtungsbehörde Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

6. 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 7'200.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw R. Schneebeili

versandt am:  
13. August 2020