

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250012-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichter
lic. iur. K. Vogel und Oberrichterin lic. iur. R. Hürlimann
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Paszehr

Beschluss vom 27. August 2025

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

Stadt B. _____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Kündigungsanfechtung (Sistierung)**

**Beschwerde gegen ein eine Verfügung des Friedensrichteramtes Geroldswil
vom 20. Januar 2025 (GV.2023.00026)**

Erwägungen:

1.1. Am 11. bzw. 13. Oktober 2006 schloss der Kläger und Beschwerdeführer (fortan Kläger) mit der Beklagten und Beschwerdegegnerin (fortan Beklagte) einen "Pachtvertrag" über den Familiengarten Nr. ... in der Gartenanlage C._____, welchen die Beklagte am 28. August 2023 per Ende November 2023 kündigte (Urk. 8/2).

1.2. Mit Eingabe vom 20. November 2023 reichte der Kläger beim Friedensrichteramt Geroldswil (Vorinstanz) ein Schlichtungsbegehren ein, mit welchem er die Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung verlangte (Urk. 8/5; Urk. 8/6). Mit Verfügung vom 4. Dezember 2023 sistierte die Vorinstanz das Verfahren bis zur Klärung der sachlichen/örtlichen Zuständigkeit (Urk. 8/8). Mit Eingangsanzeige/Vorladung vom 13. Dezember 2024 lud die Vorinstanz die Parteien auf den 29. Januar 2025 zur Schlichtungsverhandlung vor (Urk. 8/15). Mit Eingabe vom 8. Januar 2025 ersuchte die Beklagte die Vorinstanz um Abnahme des Verhandlungstermins und Sistierung des Verfahrens (Urk. 8/17). Am 20. Januar 2025 erliess die Vorinstanz folgende Verfügung (Urk. 8/18 = Urk. 2):

1. Das Schlichtungsverfahren wird gestützt auf Art. 126 ZPO bis zur rechtskräftigen Klärung des Verfahrens am Bundesgericht, 2C_654/2024, sistiert.
2. Ohne Gegenbericht wird das Verfahren nachfolgend weitergeführt.
3. Den Parteien wird die Vorladung auf den 29.01.2025 um 10:00:00, ergangene Vorladung abgenommen; es findet **keine** Verhandlung statt.
4. (Schriftliche Mitteilung)
5. (Rechtsmittel: Beschwerde, Frist: 10 Tage)

1.3. Dagegen erhob der Kläger mit Eingabe vom 27. Januar 2025 (Datum des Poststempels: 29. Januar 2025) fristgerecht (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO und Urk. 15/2) Beschwerde mit dem Antrag, es sei die Sistierung aufzuheben und das Schlichtungsverfahren fortzuführen (Urk. 1). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 5/1–16). Am 2., 4., 5., 6., 12. und 15. Februar 2025 reichte der Kläger weitere Eingaben ein (Urk. 4; Urk. 7; Urk. 7A; Urk. 9; Urk. 10; Urk. 12). Mit Verfügung vom 18. Februar 2025 wurde dem Kläger Frist angesetzt, um sein Ge-

such um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege zu verbessern, seine Einkommens- und Vermögenssituation vollständig darzulegen und mitzuteilen, ob er im vorliegenden Verfahren durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____ vertreten werde (Urk. 16). Der Kläger liess sich mit Eingabe vom 24. Februar 2025 vernehmen (Urk. 17). Am 28. Februar 2025 reichte der Kläger eine weitere Eingabe ein (Urk. 19). Mit Beschluss vom 3. März 2025 wurde dem Kläger die unentgeltliche Rechtspflege gewährt, sein Gesuch um Bestellung einer unentgeltlichen Rechtsvertretung abgewiesen und der Beklagten Frist zur Einreichung einer Beschwerdeantwort angesetzt (Urk. 21). Am 10. März 2025 ging eine weitere Eingabe des Klägers ein (Urk. 22). Die Beschwerdeantwort datiert vom 14. März 2025 und wurde dem Kläger mit Verfügung vom 1. April 2025 zur Stellungnahme zugestellt (Urk. 27). Dieser liess sich mit Eingabe vom 9. April 2025 vernehmen (Urk. 28). Mit Verfügung vom 10. April 2025 wurde der Beklagten das Replikrecht gewährt (Urk. 29). Die Stellungnahme der Beklagten vom 15. April 2025 (Urk. 30) wurde dem Kläger mit Verfügung vom 16. April 2025 zugestellt (Urk. 32). Der Kläger liess sich mit Eingabe vom 29. April 2025 vernehmen (Urk. 33). Er reichte weitere Eingaben am 1. und 2. Mai 2025 ein (Urk. 35; Urk. 36). Mit Verfügung vom 5. Mai 2025 wurde der Beklagten Frist zur Einreichung einer Stellungnahme zu den klägerischen Eingaben vom 29. April sowie vom 1. und 2. Mai 2025 angesetzt. Ferner wurde beiden Parteien Frist angesetzt, um sich zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen bei Abschreibung des Verfahrens infolge Gegenstandslosigkeit zu äussern sowie um sich dazu zu äussern, an welchem Datum sie das Urteil des Bundesgerichts vom 23. Januar 2025 im Verfahren 2C_654/2024 erhalten hätten (Urk. 38). Der Kläger nahm mit Eingaben vom 7. und 14. Mai 2025 Stellung (Urk. 39; Urk. 42), die Beklagte mit Eingabe vom 15. Mai 2025 (Urk. 41). Diese wurden den Parteien gegenseitig mit Verfügung vom 21. Mai 2025 zur Kenntnis gebracht (Urk. 44). Die Beklagte liess sich daraufhin mit Eingabe vom 28. Mai 2025 erneut vernehmen (Urk. 45), der Kläger mit Eingabe vom 6. Juni 2025 (Urk. 46). Mit Verfügung vom 13. Juni 2025 wurde den Parteien das Replikrecht gewährt (Urk. 47). Der Kläger hat diese Verfügung nicht abgeholt (Urk. 50), obschon er mit weiteren Zustellungen in diesem Verfahren rechnen musste. Sie gilt daher als am

siebten Tag nach erfolglosem Zustellungsversuch, mithin am 23. Juni 2025, als zugestellt (Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Die Beklagte liess sich nicht mehr vernehmen.

1.4. Mit Eingabe vom 19. Juni 2025 teilte der Kläger mit, aus gesundheitlichen Gründen aktuell nicht in der Lage zu sein, sich mit dem Prozess zu beschäftigen (Urk. 48). Mit Verfügung vom 25. Juni 2025 wurde dazu erwogen, dass keine Gründe vorlägen, dem Kläger eine neue Frist zur Einreichung einer Stellungnahme zur Eingabe der Beklagten vom 6. Juni 2025 anzusetzen oder den Prozess zu sistieren, sollte der Kläger dies mit seiner Eingabe vom 19. Juni 2025 beantragen (Urk. 52 S. 2). Da die Frist zur Stellungnahme gemäss Verfügung vom 13. Juni 2025 noch bis zum 3. Juli 2025 lief, wurde dem Kläger mit Verfügung vom 25. Juni 2025 die Verfügung 13. Juni 2025 (Urk. 47) sowie die Eingabe der Beklagten vom 6. Juni 2025 (Urk. 45) nochmals zugestellt, mit dem Hinweis, dass dadurch keine erneute Frist ausgelöst werde (Urk. 52 S. 3 Dispositivziffer 1). Ausserdem wurde dem Kläger Frist angesetzt, um zu einem allfälligen Entzug der unentgeltlichen Rechtspflege Stellung zu nehmen (Urk. 52 S. 3 Dispositivziffer 2). Am 25. Juni 2025, eingegangen am 26. Juni 2025, reichte der Kläger eine weitere Eingabe ein (Urk. 51). Zur Verfügung vom 25. Juni 2025 liess er sich nicht mehr vernehmen. Das Verfahren ist spruchreif.

1.4. An dieser Entscheidung wirkt infolge der Pensionierung von Oberrichterin Dr. D. Scherrer per 30. Juni 2025 die Stellennachfolgerin, Oberrichterin lic. iur. R. Hürlimann mit.

2.1. Zwischen den Parteien ist strittig, ob es sich beim "Pachtvertrag" über den Familiengarten Nr. ... in der Gartenanlage C._____ bzw. dessen Kündigung um eine Zivilsache oder eine öffentlich-rechtliche Angelegenheit handelt. Der Bezirksrat B._____ trat mit Beschluss vom 25. Januar 2024 auf den vom Kläger gegen die Bestätigung der Kündigung durch den Stadtrat erhobenen Rekurs mangels sachlicher Zuständigkeit nicht ein. Dagegen erhob die Beklagte Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Auch der Kläger gelangte an das Verwaltungsgericht und beantragte dabei sinngemäss, es sei zu prüfen, ob die Kündigung nach zivilprozessualen Regeln gültig erfolgt sei oder nicht. Mit Urteil vom 7. November 2024 trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde des Klägers mangels

Rechtsschutzinteressens nicht ein, hiess die Beschwerde der Beklagten gut und wies die Sache zu neuem Entscheid an den Bezirksrat zurück. Das Verwaltungsgericht hielt im Wesentlichen fest, das Pachtverhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten sei öffentlich-rechtlicher Natur (Verfahren VB.2024.00069 und VB.2024.00105; Urk. 26/2). Auf die vom Kläger dagegen beim Bundesgericht erhobene Beschwerde trat dieses mit Entscheid vom 23. Januar 2025 nicht ein (BGer 2C_654/2024; Urk. 26/3).

2.2. Damit ist das Ereignis, welches zur Aufhebung der Sistierung führt (rechtskräftige Klärung des Verfahrens am Bundesgericht, BGer 2C_654/2024) eingetreten (vgl. Urk. 2 Dispositiv-Ziffer 1). Für den Fortgang des Verfahrens ist eine ausdrückliche prozessleitende Verfügung, welche die Sistierung aufhebt, nicht erforderlich (DIKE-Komm ZPO-Kaufmann, Art. 126 N 31; ZK ZPO-Staehelin, Art. 126 N 6). Ist die zeitlich befristete Sistierung des vorinstanzlichen Verfahrens abgelaufen, ist auch das rechtlich geschützte Interesse des Klägers an der Überprüfung der erstinstanzlichen Sistierungsverfügung nach Eingang der Beschwerde dahingefallen. Entsprechend ist das Beschwerdeverfahren gegenstandslos geworden und gestützt auf Art. 242 ZPO abzuschreiben.

3.1. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 9 Abs. 1 und § 12 GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen.

3.2. Wird das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben, sind die Prozesskosten grundsätzlich nach Ermessen zu verteilen (Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Dabei ist in Betracht zu ziehen, wer die Gegenstandslosigkeit veranlasst hat, welche Partei vermutlich obsiegt hätte oder welche Partei das gegenstandslos gewordene Verfahren veranlasst hat. Lässt sich der mutmassliche Ausgang des Verfahrens nicht ohne weiteres feststellen, ist auf allgemeine zivilprozessuale Kriterien zurückzugreifen; in erster Linie wird jene Partei entschädigungspflichtig, die das gegenstandslos gewordene Verfahren veranlasst hat oder bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die dazu geführt haben, dass das Verfahren gegenstandslos wurde (vgl. DIKE-Komm ZPO-Urwyler/Grütter, Art. 107 N 8).

3.3. Mit Verfügung vom 5. Mai 2025 wurde den Parteien Frist angesetzt, um sich zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen bei Abschreibung des Verfahrens infolge Gegenstandslosigkeit zu äussern, wobei sie insbesondere auch aufgefordert wurden, sich zum Datum des Erhalts des Urteils des Bundesgerichts vom 23. Januar 2025 (2C_654/2024) zu äussern (Urk. 38).

Die Beklagte machte mit Eingabe vom 15. Mai 2025 geltend, der Kläger habe schon bei der Eingabe seiner Beschwerde Kenntnis des Bundesgerichtsurteils gehabt, nehme er in dieser selbst beiläufig auf dieses Bezug, in dem er ausführe: "Im Bundesgericht 2C_654/2024/BRU geht es um Streitigkeiten zwischen dem Bezirksrat und dem Verwaltungsgericht ZH [...]". Er habe daher gewusst oder hätte wissen müssen, dass seine Beschwerde gegenstandslos gewesen sei. Deshalb habe der Kläger schon deswegen bei entsprechender Verfahrensabschreibung alle Kosten des Verfahrens zu tragen. Dieser habe es sich zudem selbst zuzurechnen, dass er das Obergericht nicht ausdrücklich darauf hingewiesen habe, dass Verwaltungsgericht und Bundesgericht die strittige Zuständigkeitsfrage zugunsten der sachlichen Zuständigkeit des Bezirkrates entschieden hätten und ebenso wenig, dass der Bezirksrat das öffentlich-rechtliche Verfahren längst wieder aufgenommen habe. Auch wenn diese Umstände nicht wären, wäre die Sistierung des Verfahrens offensichtlich im Sinne von Art. 126 ZPO rechtmässig gewesen. Entsprechend seien alle Kosten vollumfänglich dem Kläger aufzuerlegen (Urk. 41 S. 2 f.).

Der Kläger teilte mit Eingabe vom 14. Mai 2025 seine Aufwände mit und machte eine Entschädigung von insgesamt Fr. 3'731.– geltend (Urk. 42). Zur Stellungnahme der Beklagten äusserte er sich nicht. Demnach bestritt der Kläger auch nicht, im Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung am 27. Januar 2025 (vgl. Urk. 2) bereits Kenntnis des Urteils des Bundesgerichts vom 23. Januar 2025 gehabt zu haben. Der Beschwerde des Klägers konnte damit von Anfang an kein Erfolg beschieden sein. Dementsprechend sind ihm die Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren aufzuerlegen.

3.4. Dem Kläger wurde mit Beschluss vom 3. März 2025 die unentgeltliche Rechtspflege gewährt (Urk. 21). Diese kann jedoch gemäss Art. 120 ZPO entzogen werden, wenn der Anspruch nicht mehr besteht oder nie bestanden hat. Dem Klä-

ger wurde mit Verfügung vom 25. Juni 2025 das rechtliche Gehör zu einem allfälligen Entzug gewährt (Urk. 52). Er liess sich jedoch nicht vernehmen. Wie vorstehend gezeigt, war die Beschwerde des Klägers von Beginn an aussichtslos. Dennoch hat er den Prozess angestrebt und nicht offengelegt, dass das Bundesgericht im Zeitpunkt der Einreichung der Beschwerde bereits ein Urteil gefällt hatte, womit die vom Kläger beanstandete Sistierung des friedensrichterlichen Verfahrens gemäss angefochtener Verfügung vom 20. Januar 2025 hinfällig geworden war. Ihm ist daher die unentgeltliche Rechtspflege zu entziehen.

3.5. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Kläger zufolge seines Unterliegens, der Beklagten, da sie nicht aufzeigt, inwiefern ein begründeter Fall im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO vorliegt.

Es wird beschlossen:

1. Dem Kläger wird die ihm mit Beschluss vom 3. März 2025 für das Beschwerdeverfahren gewährte unentgeltliche Rechtspflege entzogen.
2. Das Beschwerdeverfahren wird abgeschrieben.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Kläger auferlegt.
5. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage einer Kopie von Urk. 51, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

7. 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 Be-

schwerde 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt weniger als Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 27. August 2025

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Paszehr

versandt am:
ms