

BGer 4A_386/2023 vom 29. September 2023

Bundesgericht, 2023-09-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_386_2023

FR: TF 4A_386/2023 du 29 septembre 2023

IT: TF 4A_386/2023 del 29 settembre 2023

Erwägungen

E. 1.1

Mit Mietvertrag für gewerblich genutzte Räumlichkeiten vom 30. September 2016 vermietete C.B._____ sel., der verstorbene Ehemann von B.B._____
(Beschwerdegegnerin), der C._____ AG das Mietobjekt (1. Untergeschoss [Kühlraum und Lager-/Kellerräume], Erdgeschoss [Bar und 2 Toiletten] und 1. Obergeschoss [Bar und 2 Toiletten]) in der Liegenschaft an der U._____strasse in V._____.

Mit Untermietverträgen vom 7. Januar 2019 und 28. Juni 2019 schlossen die C._____ AG und A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) Untermietverträge betreffend die Mietobjekte "D._____" (U._____str., V._____, UG / EG / 1. OG/ inkl.) und EG Küche (U._____str., V._____) mit Mietbeginn am 1. Februar 2019.

Mit Formular vom 10. Juli 2020 wurden zuerst die Untermietverhältnisse mit der Beschwerdeführerin wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR per 31. August 2020 gekündigt. Sodann kündigte die Beschwerdegegnerin das Hauptmietverhältnis mit Formular vom 21. August 2020 gegenüber der C._____ AG wegen Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d Abs. 2 OR per 30. September 2020.

Die Beschwerdeführerin beantragte daraufhin mit Klage vom 4. Juni 2021 beim Kollegialgericht des Mietgerichts Zürich, es sei die Nichtigkeit der gegenüber der C._____ AG ausgesprochenen Kündigung festzustellen, eventuell sei diese Kündigung als missbräuchlich zu erklären, und es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen der Beschwerdegegnerin und C._____ AG betreffend das Mietobjekt "D._____" (UG/EG/1. OG), U._____strasse, V._____, zwischen der Beschwerdegegnerin und der Beschwerdeführerin fortgesetzt werde.

Am 11. Februar 2022 reichte die Beschwerdegegnerin dem Gericht einen zwischen ihr und der Beschwerdeführerin am 8./9./10. Februar 2022 geschlossenen Vergleich ein. Mit Beschluss vom 24. Februar 2022 schrieb das Mietgericht daraufhin das Verfahren infolge Vergleichs ab, verpflichtete die Beschwerdeführerin, das Mietobjekt (D._____, U._____strasse, V._____: UG/EG/1. OG; U._____strasse, V._____: Küche im EG) per 31. März 2023 zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben; ferner wies es das Stadttammamt Zürich 4 an, die Ausweisung ab dem 1. April 2023 auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken.

E. 1.2

Am 6. Januar 2023 stellte die Beschwerdeführerin ein Revisionsgesuch beim Kollegialgericht des Mietgerichtes Zürich, mit welchem sie sinngemäss die Feststellung der Unverbindlichkeit der Vereinbarung vom 8./9./10. Februar 2022 (zufolge Willensmangels), die Aufhebung des Zirkulationsbeschlusses vom 24. Februar 2022 bzw. die Aufschiebung

des gerichtlichen Räumungsbeschlusses und die Fortführung des Verfahrens vor dem Mietgericht verlangte.

Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Januar 2023 wies das Mietgericht das Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin infolge offensichtlicher Unbegründetheit bzw. Unzulässigkeit im Sinne von Art. 330 ZPO ab.

Eine von der Beschwerdeführerin dagegen erhobene Beschwerde, der mit Verfügung vom 3. März 2023 aufschiebende Wirkung erteilt worden war, wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 6. Juni 2023 ab.

Gegen dieses Urteil erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. August 2023 Beschwerde in Zivilsachen. Gleichzeitig ersuchte sie darum, es sei dieser die aufschiebende Wirkung zu erteilen, die Vollstreckung des Zirkulationsbeschlusses des Mietgerichts Zürich vom 24. Februar 2022 sei vorsorglich aufzuschieben und das Stadtammannamt Zürich 4 anzuweisen, die Ausweisung zu unterlassen.

Das präsidierende Mitglied der ersten zivilrechtlichen Abteilung des Bundesgerichts wies das Gesuch um aufschiebende Wirkung mit Verfügung vom 4. August 2023 ab, da die Beschwerde als aussichtslos erscheine.

E. 2

Am 17. August 2023 teilte das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich 4 dem Bundesgericht mit, dass die Ausweisung aus dem "Mietobjekt D. _____ UG/EG/1. OG, Küche im EG" am 10. August 2023 vollstreckt wurde.

Das betreffende Schreiben wurde der Beschwerdeführerin am 18. August 2023 zur Kenntnisnahme zugestellt. Diese äusserte sich bis zum heutigen Zeitpunkt nicht dazu.

Die Beschwerdeführerin wurde damit unbestrittenermassen aus dem streitbetroffenen Mietobjekt ausgewiesen.

Nach der bundesgerichtlichen Praxis sind Beschwerdeverfahren, welche die Anfechtung der Kündigung sowie die Ausweisung des Mieters betreffen, als gegenstandslos abzuschreiben, wenn die Mietpartei zwangsweise aus dem Mietobjekt ausgewiesen wurde oder dieses von sich aus verlassen hat, da mit der Räumung des Mietobjekts das Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der Beschwerde dahingefallen ist (Verfügung 4A_364/2014 vom 18. September 2014 E. 1.1 mit Hinweisen).

Die Beschwerde ist somit im Verfahren nach Art. 32 Abs. 2 BGG abzuschreiben.

E. 3

Nach der Praxis der Abteilung wird hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen in Fällen nachträglichen Wegfallens des Rechtsschutzinteresses in der Regel auf das Verursacherprinzip abgestellt (Art. 66 Abs. 3 und Art. 68 Abs. 4 BGG ; vgl. z.B. die Verfügung 4D_54/2021 vom 19. Oktober 2021). In der Regel wird die beschwerdeführende Partei als Verursacherin betrachtet und im vorliegenden Fall besteht kein Anlass, von dieser Regel abzuweichen. Die Gerichtskosten sind somit dem Verursacherprinzip entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdegegnerin hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung, da ihr aus dem bundesgerichtlichen Verfahren kein Aufwand entstanden ist (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.