

ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ220023-L vom 1. April 2022

Zh Bezirksgericht Zuerich, 2022-04-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_bezirksgericht_zuerich_MJ220023-L

FR: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ220023-L du 1 avril 2022

IT: ZH_BEZIRKSGERICHT_ZUERICH MJ220023-L del 1 aprile 2022

Erwägungen

E. 1

Wie sich aus den beigezogenen Akten der Schlichtungsbehörde ergibt, bewohnt der Kläger seit 28. Januar 2021 ein Zimmer im von der Beklagten geführten Hotel «X.» an der N.-strasse Y in Zürich zu einem Preis von Fr. 202.50 pro Übernachtung. Laut einer vom Kläger eingereichten Reservationsbestätigung der Beklagten vom 25. Januar 2021 war die Buchung zunächst auf wenige Tage ausgelegt, muss aber von den Parteien später verlängert worden sein, wie neben der (...) Rechnung [der Beklagten] auch die Korrespondenz zeigt, in deren Rahmen sich die Beklagte mit Schreiben vom 3. August 2021 u.a. erfreut zeigte, dass der Kläger das Hotel für seinen «längeren Aufenthalt gewählt» habe. Gemäss einem vom Hoteldirektor A. und von der Leiterin des Empfangs B. unterzeichneten Schreiben vom 4. Januar 2022 sollte das Vertragsverhältnis per 31. Januar 2022 aufgelöst werden. In seiner Antwort vom 12. Januar 2022 verwahrte

- 3 - der Kläger sich bezüglich der gegen ihn erhobenen Vorwürfe. Am 17. Januar 2022 überbrachte er dem angerufenen Gericht eine Klageschrift, mit welcher er die Feststellung der Natur des Rechtsverhältnisses zwischen den Parteien verlangte. Wie dem Überweisungsstempel vom 19. Januar 2022 auf [der Klage] zu entnehmen ist, überwies das Mietgericht die Klage an die Schlichtungsbehörde, da es festgestellt hatte, dass der Klage kein Schlichtungsverfahren vorausgegangen war. Darauf gelangte der Kläger am 2. Februar 2022 ans Obergericht des Kantons Zürich mit einer Rechtsverweigerungsbeschwerde und einem Gesuch um super-provisorische Massnahmen. Auf letzteres trat das Obergericht mit Verfügung vom

E. 4

Der Streitwert von Kündigungsschutzverfahren beläuft sich bei einer Anfechtung einer Kündigung gestützt auf Art. 271 und 273 OR für gewöhnlich auf den Mietzins bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin, falls sich die angefochtene Kündigung als ungültig erweisen sollte. Dabei wäre auch die dreijährige Sperrfrist zu berücksichtigen, welche insbesondere bei einer nicht mit Treu und Glauben vereinbarten Kündigung durch deren gerichtliche Aufhebung ausgelöst würde (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR). Ist die Gültigkeit der Kündigung hingegen nicht umstritten, sind dem Streitwert sechs Monatsmietzinse zugrunde zu legen (BGE 144 III 346 E. 1.2). Der Kläger bezeichnet den Streitwert der Klage als unbestimmbar, da das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien nicht geklärt sei. Ungeklärte Rechtsfragen sind allerdings den meisten Zivilprozessen eigen und verunmöglichen folglich die Bestimmung des Streitwerts nicht. Die Parteien dürften sich einig sein, dass die Kündigung des Vertragsverhältnisses per Ende Januar 2022 nicht den gesetzlichen Formvorschriften entsprechen würde, wenn die Bestimmungen über die

Miete von Wohnräumen zur Anwendung gelangen sollten. Dies hätte die Nichtigkeit der Kündigung zur Folge (Art. 266I und 266O OR). Da ein (Form-)Fehler mit Bagatelldarakter vorliegen würde, könnte die Beklagte grundsätzlich die Kündigung in formell korrekter Weise auf den nächsten Termin nachholen, ohne eine Sperrfrist beachten zu müssen (BGE 141 III 101 E. 2.8). Damit ist dem vorliegenden Verfahren einstweilen ein Streitwert in Höhe des ver- einbarten Entgelts während sechs Monaten beizumessen, d.h. von Fr. 36'450.– (180 x Fr. 202.50; vgl. act. 5/3/3). Vorbehalten bleibt eine Neuurteilung nach An- hörung der Parteien. Daraus ergibt sich zugleich die sachliche Zuständigkeit des Kollegialgerichts (§ 21 und 26 GOG).

E. 5

7. [Kosteninformation und Kostenvorschuss. Belehrung über die unentgeltliche Rechtspflege. Delegation der Prozessleitung]

- 11 - 8.1 Was den Antrag des Klägers auf superprovisorische Rückgabe der ihm am 31. März 2022 von der Beklagten mithilfe der Polizei entzogenen Verfügungsge- walt über das zuvor von ihm benützte Hotelzimmer und auf Erlass entsprechender vorsorglicher Massnahmen angeht, bewirkt die Zuständigkeit des Mietgerichts in der Hauptsache auch dessen Zuständigkeit für die Beurteilung der beantragten Anordnungen (Art. 261 Abs. 1 und 265 Abs. 1 ZPO). Die Voraussetzungen sind je- weils vom Gesuchsteller glaubhaft zu machen – dieser hat darzutun, dass für sei- nen Standpunkt eine gewisse Wahrscheinlichkeit besteht. 8.2 Vorsorgliche Massnahme können erlassen werden, wenn der Gesuchsteller glaubhaft macht, dass diese notwendig sind, um einer Verletzung oder Gefähr- dung eines ihm zustehenden Anspruchs zu begegnen und wenn dem Gesuchstel- ler ein nicht leicht wieder gutzumachender Nachteil droht (Art. 261 Abs. 1 ZPO). Bei besonderer Dringlichkeit, insbesondere bei Vereitelungsgefahr, kann das Ge- richt die vorsorgliche Massnahme sofort und ohne Anhörung der Gegenpartei an- ordnen («superprovisorisch», Art. 265 Abs. 1 ZPO). Anschliessend ist zu einer Verhandlung über die Massnahmen vorzuladen oder der Gegenpartei Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zu geben (Art. 265 Abs. 2 ZPO); dies gilt grund- sätzlich auch bei Abweisung einer superprovisorischen Anordnung (BGE 137 III 417). 8.3 Im vorliegenden Fall hängt das Schicksal des superprovisorischen Massnah- mebegehrens von der Qualifikation des Rechtsverhältnisses zwischen den Par- teien ab: Läge ein Mietvertrag über Wohnraum im vorne umschriebenen Sinn vor (vorn Ziff. 3.3), so käme dem Kläger auch das Hausrecht am von ihm belegten Zimmer und den allgemeinen Räumen des Hauses zu. Eine Kündigung der Beklagten wäre mit dem von Art. 266I OR vorgesehenen Formular auszusprechen gewesen. Da dies anscheinend nicht geschah, wäre die Auflösung des Vertragsverhältnis- ses nichtig und die Entfernung des Klägers aus dem Hotel widerrechtlich. Dem Kläger kämen überdies die Rechte aus dem Besitzschutz zu (Art. 927 ZGB). Mehr noch: Lehre und Rechtsprechung gestehen selbst bei gültiger Auflösung ei- nes Mietvertrages dem Mieter das Hausrecht zu (BGE 112 IV 31), so dass der Vermieter auch in einem solchen Fall auf richterliche Hilfe angewiesen ist, um eine

- 12 - Ausweisung durchzusetzen (BGE 104 II 216; BGE 122 III 92). Eigenmächtiges Handeln kann den Straftatbestand des Hausfriedensbruchs und der Nötigung er- füllen. Anders beim Gastaufnahmevertrag: Wie der Name schon sagt, bleibt das Haus- recht hier grundsätzlich beim Gastgeber. Dieser ist auf dieses Recht auch ange- wiesen, um seinen öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen nachzukommen, nament- lich zur Wahrung der Ordnung im Betrieb (so insbes. § 17 und 18 des Gastgewer- begesetzes des Kantons Zürich,

LS 935.11; HUGUENIN/RUSCH, Der Bewirtungsvertrag, Jusletter 10. Oktober 2005, S. 6). Gewisse Einschränkungen erfährt dieser Grundsatz immerhin, wenn nicht nur die Bewirtung, sondern auch die Beherbergung Gegenstand des Gastaufnahmevertrages ist. Zwar gilt auch hier das Zutrittsrecht des Gastgebers, aber nicht uneingeschränkt. So ist es zu respektieren, wenn der Gast nicht gestört werden will, etwa für Reinigungsarbeiten. Weiter ist anerkannt, dass der Gastgeber den Gast nicht ohne Grund fristlos vor die Tür setzen kann. Zudem hat das Bundesgericht schon anerkannt, dass das Hausrecht dem Gast vom Gastgeber auch übertragen werden kann, so dass jener es neben dem Gastgeber oder sogar unabhängig von diesem geltend machen kann (BGE 118 IV 319, wo allerdings nicht die Übertragung Thema war, sondern die Geltung des Hausrechts über den Tod hinaus, welches von einem Journalisten verletzt worden war). Alle diese Ausnahmen ändern aber nichts daran, dass der Gastgeber das Hausrecht an den allgemeinen Räumen, namentlich an den Restaurationsräumen, behält. Zudem ist nach der Lehre ein auf unbestimmte Dauer angelegter Beherbergungsvertrag nach der Verkehrssitte mit einer Frist von 24 Stunden ordentlich kündbar, soweit die Parteien keine abweichende Regelung getroffen haben (BSK OR I-AMSTUTZ/MORIN, Vor Art. 184 OR N 308). Anders als beim Mietvertrag erlangt der Gastgeber dadurch sein Hausrecht vollumfänglich auch dann zurück, wenn es teilweise oder zwischenzeitlich vom Gast beansprucht werden konnte. Entsprechend besteht bei einem weiteren Verbleib des Gastes über den Auflösungsstermin hinaus der Verdacht auf Hausfriedensbruch, so dass insbesondere ein Polizeieinsatz auch ohne gerichtliche Hilfe möglich ist. Im vorliegenden Fall kann zur Qualifikation des Rechtsverhältnisses zwischen den Parteien auf Ziff. 3.2 verwiesen werden. Die dort diskutierten Elemente lassen es

- 13 - nicht als glaubhaft erscheinen, dass der Kläger und die Beklagte einen Mietvertrag über Wohnräume vereinbart haben. Vielmehr dürfte es sich nach der hier vorzunehmenden vorläufigen Einschätzung beim abgeschlossenen und später im Charakter nicht veränderten Vertrag um einen Gastaufnahmevertrag gehandelt haben. Für die Auflösung war demzufolge die Verwendung des amtlichen Formulars nicht erforderlich und die schriftliche Beendigung des Gastverhältnisses durch die Beklagte per 31. Januar 2022 bzw. die Beendigung auf einen hinausgeschobenen Termin gestützt auf spätere mündliche oder schriftliche Erklärungen gültig. Spätestens mit dem 31. März 2022 büsste der Kläger damit prima vista sein Aufenthaltsrecht im Hotel der Beklagten ein, und dieser stand das Recht zu, ihm ein Hausverbot zu erteilen und dieses auch ohne gerichtliche Hilfe polizeilich durchsetzen zu lassen. Damit fehlt es dem Massnahmebegehren an einer günstigen Hauptsacheprognose im Sinne von Art. 261 Abs. 1 lit. a ZPO, so dass es abzuweisen ist. Auch eine teilweise Gutheissung des Antrags auf superprovisorische Massnahmen kommt nicht in Betracht, denn der Kläger hat eingeräumt, dass die Beklagte ihm die Abholung seiner Sachen bis zum 28. April 2022 trotz Hausverbot erlaubt hat. Der Beklagten ist wie erwähnt Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben; der schriftliche Weg verdient hier den Vorzug. Gegen die Erteilung oder Verweigerung einer superprovisorischen Massnahme ist kein Rechtsmittel möglich. Ein solches kann erst gegen den Entscheid über die vorsorgliche Massnahme nach Anhörung der Gegenpartei erhoben werden (Art. 308 Abs. 2 lit. b ZPO; Art. 319 lit. a ZPO; BGE 139 III 86 E. 1.1.1; BGE 137 III 417 E.1.2 und 1.3). (...)» Zürcher Mietrechtspraxis (ZMP): Entscheidungen des Mietgerichtes und der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich. Ausgabe 2022, 32. Jahrgang. Herausgegeben vom Mietgericht des Bezirkes Zürich, Postfach, 8036 Zürich © Mietgericht des Bezirkes Zürich, Redaktion: MLaw J. Mosele, Leitende Gerichtsschreiberin; Dr. R. Weber, Mietgerichtspräsident

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