

ZH_OBERGERICHT RU200010 vom 11. August 2020

ZH Obergericht, 2020-08-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_RU200010

FR: ZH_OBERGERICHT RU200010 du 11 août 2020

IT: ZH_OBERGERICHT RU200010 del 11 agosto 2020

Erwägungen

E. 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).

E. 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).

E. 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).

E. 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):

- 3 - "1. Die Kündigung vom 30. November 2019 des Mietvertrages betr. Liegenschaft D._____weg ..., Zürich, per 30. Dezember 2019 der Beklagten sei aufzuheben.

E. 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).

E. 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).

E. 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.

E. 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-

- 4 - 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).

E. 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.

E. 2

Eventualiter sei das Verfahren als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

E. 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).

E. 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

E. 3

Subeventualiter sei das Verfahren zu sistieren.

E. 4

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Auslagen und 7.7% MWST zu Lasten des Klägers und Beschwerdeführers."

E. 9

Juli 2020) inzwischen rechtskräftig aus der streitgegenständlichen Liegenschaft

- 5 - 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:

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