

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU250111-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichter
lic. iur. K. Vogel und Oberrichterin lic. iur. R. Hürlimann
sowie Leitende Gerichtsschreiberin lic. iur. E. Ferreño

Beschluss vom 29. Januar 2026

in Sachen

A. _____,

Kläger und Beschwerdeführer

gegen

Stadt B. _____,

Beklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Kündigungsanfechtung**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Friedensrichteramtes Geroldswil
vom 12. Dezember 2025 (GV.2023.00026 / SB.2025.00038)**

Erwägungen:

1. a) 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. 4). 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 (Urk. 1b). Zwischen den Parteien war 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. Gegen den Beschluss des Bezirksrates B._____ vom 25 Januar 2024 erhoben beide Parteien Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Mit Urteil vom 7. November 2024 trat das Verwaltungsgericht auf die Beschwerde des Klägers mangels Rechtsschutzinteresses nicht ein, hiess die Beschwerde der Beklagten gut und wies die Sache zu neuem Entscheid an den Bezirksrat zurück (Urk. 1d). Das Verwaltungsgericht hielt unter anderem fest, das Pachtverhältnis zwischen dem Kläger und der Beklagten sei öffentlich-rechtlicher Natur (Urk. 1b S. 19 E. 4.7). Auf die vom Kläger dagegen beim Bundesgericht erhobene Beschwerde trat dieses mit Urteil vom 23. Januar 2025 nicht ein (BGer 2C_654/2024; Urk. 1e).

b) Am 20. November 2023 stellte der Kläger beim Friedensrichteramt Geroldswil (Vorinstanz) ein Schlichtungsbegehren, mit welchem er die Feststellung der Ungültigkeit der Kündigung verlangte (Urk. 3). Nachdem die Vorinstanz das Verfahren zufolge des laufenden Verfahrens am Bundesgericht sistiert hatte, trat es nach Erlass des Urteils vom 23. Januar 2025 (BGer 2C_654/2024) am 12. Dezember 2025 auf das Schlichtungsgesuch des Klägers nicht ein, erhob keine Kosten und sprach keine Parteientschädigungen zu (Urk. 3 Dispositiv-Ziffern 1-3 = Urk. 11 Dispositiv-Ziffern 1-3).

c) Hiergegen erhob der Kläger mit Eingabe vom 29. Dezember 2025 (gleichentags zur Post gegeben, eingegangen am 31. Dezember 2025; vgl. Urk. 10

angehefteter Briefumschlag samt Sendungsverfolgung der Post) fristgerecht (die vorinstanzlichen Akten enthalten keinen Empfangsschein) Beschwerde und stellte sinngemäss den Antrag, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben, auf das Schlichtungsgesuch sei einzutreten und die Kosten seien auf die Staatskasse zu nehmen (Urk. 10 S. 2). Am 5., 6., 16., 20., 21., 22. und 27. Januar 2026 gingen unaufgefordert weitere Eingaben des Klägers vom 31. Dezember 2025, 4., 15., 19., 20., 27. und 29. Januar 2026 samt Unterlagen ein (Urk. 13 - 28).

d) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-9). Da sich die Beschwerde sogleich als offensichtlich unzulässig bzw. unbegründet erweist, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Das Beschwerdeverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dazu gehört, dass in der Beschwerde im Einzelnen dargelegt werden muss, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll (BGer 5D_40/2023 vom 9. August 2023 E. 2.1 m.w.H.). Was nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden. Das gilt zumindest insoweit, als ein Mangel nicht offensichtlich ist (BGE 147 III 176 E. 4.2.1).

3. a) Die Vorinstanz erwog unter Verweis auf das Urteil des Bundesgerichts vom 23. Januar 2025 (2C_654/2024), die Schlichtungsbehörde sei für die vorliegende Streitsache sachlich nicht zuständig, da es sich um eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit handle. Auf das Schlichtungsgesuch sei daher nicht einzutreten (Urk. 11 S. 1).

b) Der Kläger rügt in seiner Beschwerde im Wesentlichen, das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 7. November 2024 sei ausser Kraft zu setzen, um den Instanzenkonflikt zu beenden und die Rechtssicherheit wiederherzustellen (Urk. 10 S. 2, 15 S. 1). Er denke, die hiesige Kammer habe die Kompetenz dazu. Auch sei die vorinstanzliche Verfügung vom 12. Dezember 2025 aufzuheben und

der Friedensrichter anzuweisen, die Schlichtungsverhandlung an die Hand zu nehmen. Mehrere Instanzen seien zur Frage der zivilrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Natur der Streitsache angefragt worden. Alle, auch der Bezirksrat, hätten sich für eine zivilrechtliche Streitsache ausgesprochen, mit Ausnahme des Verwaltungsgerichts. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts basiere nicht auf Gesetzen (Urk. 10 S. 2). Es handle sich um eine Privatsache, das heisst eine zivilrechtliche Angelegenheit (Urk. 13 und 15 S. 1). Er habe einen Anspruch darauf, dass die Angelegenheit behandelt werde (Urk. 15 S. 2). Die hiesige Kammer solle das Verwaltungsgericht anweisen, sich aus dem zivilrechtlichen Verfahren herauszuhalten (Urk. 17).

c) Die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörde beschränkt sich auf die Behandlung von Zivilstreitigkeiten, d.h. Streitigkeiten über privatrechtliche Rechte und Rechtsverhältnisse (Art. 197 ZPO). Nicht zuständig sind die Schlichtungsbehörden unter anderem zur Behandlung von öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, welche von den Verwaltungsbehörden und vom Verwaltungsgericht entschieden werden (vgl. § 1 VRG). Die Schlichtungsbehörde hat ihre sachliche Zuständigkeit von Amtes wegen zu prüfen. Die sachliche Zuständigkeit ist grundsätzlich der Parteidisposition entzogen und es ist keine Einlassung möglich. Ist die Schlichtungsbehörde offensichtlich unzuständig, hat die Schlichtungsbehörde einen Nichteintretensentscheid zu fällen (BGE 146 III 47 E. 4.2 - 4.3).

Das Verwaltungsgericht bejahte die Zuständigkeit des Bezirksrates und kam in seinem einlässlich begründeten Urteil vom 7. November 2024 zum Schluss, dass das Pachtverhältnis zwischen der Verpächterin und dem Pächter öffentlich-rechtlicher Natur sei, weshalb die Beurteilung von Streitigkeiten, die sich daraus ergäben, den Verwaltungsbehörden und -gerichten und nicht der Ziviljustiz obliege (Urk. 1d S. 19 E. 7). Das Bundesgericht trat mit Urteil vom 23. Januar 2025 auf die vom Kläger erhobene Beschwerde mangels offensichtlich genügender Begründung nicht ein (Urk. 1e). Der Kläger beharrt im vorliegenden Beschwerdeverfahren auf seinem Standpunkt, wonach seine Klage zivilrechtlicher Natur und damit von den Zivilgerichten und nicht von den Verwaltungsbehörden zu beurteilen sei (vgl. Urk. 10 S. 2). Dabei setzt er sich mit der zutreffenden Begründung der

Vorinstanz zur fehlenden sachlichen Zuständigkeit nicht auseinander. Er begnügt sich, lediglich seine Sicht der Dinge darzulegen und bringt nichts vor, was die Rechtsanwendung der Vorinstanz unrichtig oder ihre Sachverhaltsfeststellung gar offensichtlich unrichtig erscheinen lassen würde (Urk. 10, 13, 15, 17, 21, 23, 26 und 27). Seine Vorbringen genügen den eingangs erwähnten formellen Anforderungen an eine rechtsgenügende Beschwerdeschrift nicht. Der vorliegende Streitgegenstand ist öffentlich-rechtlicher Natur und daher nicht von den Zivilgerichten zu beurteilen. Die angefochtene vorinstanzliche Verfügung erweist sich als rechtlich korrekt und ist nicht zu beanstanden.

Anzufügen bleibt, dass die beschliessende Kammer als Rechtsmittelinstanz gegen erstinstanzliche Entscheide der Bezirksgerichte und Friedensrichterämter in Zivilsachen – entgegen der Ansicht des Klägers (Urk. 10 S. 2) – für die Aufhebung des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 7. November 2024 nicht zuständig ist. Desgleichen fehlt eine Weisungsbefugnis der hiesigen Kammer gegenüber dem Verwaltungsgericht (vgl. Urk. 17). Ebenso wenig sind die Eingaben des Klägers für den Fall der fehlenden Kompetenz der beschliessenden Kammer weiterzuleiten (Urk. 10 S. 2). Er ist daran zu erinnern, dass das Bundesgericht auf seine Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgericht vom 7. November 2024 nicht eingetreten ist.

d) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

4. a) Der Kläger stellt für das Beschwerdeverfahren kein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Dieses wäre zufolge Aussichtslosigkeit der Beschwerde (vgl. vorstehende Erwägungen) ohnehin abzuweisen gewesen (vgl. Art. 117 lit. b ZPO). Indes beantragt er, die Kosten seien auf die Staatskasse zu nehmen (Urk. 10 S. 2). Weshalb ihm keine Kosten aufzuerlegen bzw. die Kosten auf die Staatskasse zu nehmen sein sollten, begründet er nicht und ist auch nicht ersichtlich. Nach Art. 107 Abs. 2 ZPO kann das Gericht Gerichtskosten, die weder eine Partei noch Dritte veranlasst haben, aus Billigkeitsgründen dem Kanton auferlegen. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Für eine definitive Kostenübernahme durch den Staat besteht keine gesetzliche Grundlage. Die Ge-

richtskosten sind nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Art. 106 ZPO). Die Prozesskosten werden der unterliegenden Partei auferlegt. Bei Nichteintreten gilt die klagende Partei bzw. die Partei, welche das Rechtsmittel erhoben hat, als unterliegend (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO), weshalb dem Kläger die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens aufzuerlegen sind. Die Gerichtskosten sind gestützt auf § 3 Abs. 1 und 3, § 10 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen.

b) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, dem Kläger zufolge seines Unterliegens, der Beklagten mangels relevanter Aufwendungen (Art. 106 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren werden dem Kläger auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagte unter Beilage der Doppel von Urk. 10 und 15 und Kopien von Urk. 12-14 und 16-28, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 Angelegenheit. Der Streitwert ist unbestimmt.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 29. Januar 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Leitende Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Ferreño

versandt am:
st