

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF230022-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss vom 5. Mai 2023

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____ SA,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung (Rechtsschutz in klaren Fällen)**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach
vom 10. Februar 2023 (ER220104)**

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1 Mit Eingabe vom 20. Dezember 2022 (vgl. act. 1, act. 2 und act. 3/2-4) stellte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) ein Gesuch um Ausweisung der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) betreffend den Geschäftsraum Nr. ... im C. _____ in D. _____ (vgl. act. 1 S. 2). Die Vorinstanz setzte der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 4. Januar 2023 (act. 8 i.V.m. act. 9) Frist an, um schriftlich zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen. Die Berufungsklägerin liess sich jedoch nicht vernehmen.

1.2 Mit Urteil vom 10. Februar 2023 (act. 14 = act. 17 [Aktenexemplar] = act. 19) hiess die Vorinstanz das Gesuch antragsgemäss gut und verpflichtete die Berufungsklägerin, den Geschäftsraum Nr. ... im C. _____ in D. _____ unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 1). Weiter wies die Vorinstanz das Stadtammannamt Opfikon an, nach Eintritt der Vollstreckbarkeit ihres Entscheids auf Verlangen der Berufungsbeklagten die Verpflichtung der Berufungsklägerin gemäss Ziffer 1 des Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung seien von der Berufungsbeklagten vorzuschüssen, seien dieser aber von der Berufungsklägerin zu ersetzen (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 2). Die Entscheidgebühr setzte sie auf Fr. 870.– fest, behielt sich allfällige weitere Auslagen vor (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 3), auferlegte die Kosten der Berufungsklägerin, bezog die Kosten aus dem von der Berufungsbeklagten geleisteten Kostenvorschuss und ordnete an, dass die Berufungsklägerin diese der Berufungsbeklagten zu ersetzen habe (vgl. a.a.O., Dispositiv-Ziffer 4). Weiter verpflichtete sie die Berufungsklägerin, der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'034.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 5). Als Rechtsmittel belehrte sie die Beschwerde (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 6 i.V.m. E. 6.2).

1.3 Gegen dieses Urteil richtet sich die mit Eingabe vom 11. April 2023 (act. 18) rechtzeitig (vgl. act. 14 i.V.m. act. 15) erhobene "Beschwerde" der Berufungsklägerin, die – wie nachfolgend darzulegen sein wird – als Berufung zu behandeln ist.

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-15). Auf das Einholen einer Berufungsantwort wird verzichtet (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO).

2. Prozessuales

2.1 Erstinstanzliche Endentscheide – wie das vorinstanzliche Ausweisungsurteil – sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie einer Ausweisung (vgl. etwa BGer 5D_126/2012 vom 26. Oktober 2012, E. 1.1) – ist die Berufung jedoch nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Geht es im Verfahren – wie hier – einzig um den Ausweisungs- bzw. Eigentumsherausgabeanspruch, gilt als Streitwert der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet-/Pacht- oder Gebrauchswert. In der Praxis wird unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung des summarischen Rechtsschutzes in klaren Fällen von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten ausgegangen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Die Berufungsbeklagte führte im vorinstanzlichen Verfahren aus, zwischen den Parteien liege kein Vertragsverhältnis vor, welches die Berufungsklägerin berechtigen würde, ihre Liegenschaft zu nutzen. Sie bezahle dafür auch keinerlei Entgelt. Die Bruttomonatsmiete der Vormieterin habe Fr. 1'800.– betragen. Mangels eines Vertragsverhältnisses ging die Berufungsbeklagte von einem Streitwert von Fr. 9'999.– aus (vgl. act. 1 S. 3). Unabhängig von der Frage, ob zwischen den Verfahrensparteien ein Vertragsverhältnis besteht, ist im vorliegenden Ausweisungsverfahren von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten auszugehen. Mit Blick auf die Gesuchstellung bei der Vorinstanz am 20. Dezember 2022 und einen Bruttomonatsmietzins von

Fr. 1'800.– beträgt der Streitwert daher Fr. 10'800.–, weshalb das Rechtsmittel als Berufung zu behandeln ist.

2.2 Ein Rechtsmittel ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen. Aus der Obliegenheit zur Begründung ergibt sich, dass das Rechtsmittel zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Rechtsmittelinstanz nach Auffassung der Rechtsmittel führenden Partei entscheiden soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Rechtsmittelinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Rechtsmittel führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf ein Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. statt vieler BGE 137 III 617 ff., E. 4.2.2; BGE 134 II 244 ff. E. 2.4.2; OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Neue Tatsachenbehauptungen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.3 Die Berufungsklägerin liess sich vor Vorinstanz zum Ausweisungsbegehren nicht vernehmen (vgl. oben E. 1.1). Die (erstmalig) in ihrer Berufung aufgestellten Tatsachenbehauptungen sind neu – insbesondere, es habe einen mündlichen Mietvertrag gegeben und der elektrische Strom habe nicht funktioniert – und nicht zulässig, weil sie mit zumutbarer Sorgfalt schon vor Vorinstanz hätten vorgebracht werden können. Da diese nicht berücksichtigt werden dürfen, kann sie daraus auch nichts zu ihren Gunsten ableiten.

Im Übrigen setzt sie sich mit der Begründung der Vorinstanz nicht auseinander, wonach, selbst wenn ein Mietverhältnis zwischen der Berufungsklägerin und der Berufungsbeklagten bestanden hätte (was die Berufungsbeklagte verneinte), ein solches frist- und formgerecht nach Art. 257d und 266I OR (Kündigung wegen Zahlungsrückstand) aufgelöst worden sei (vgl. act. 17 E. 4.2). Insbesondere

macht die Berufungsklägerin nicht geltend, dass und weshalb diese Begründung der Vorinstanz nicht zutreffe. Vielmehr hält sie dem einzig (neu und daher von vornherein unzulässig) entgegen, sie habe keinen Mietzins bezahlen können, weil der elektrische Strom nicht funktioniert habe und sie nicht habe arbeiten können (vgl. act. 18).

2.4 Nach dem Gesagten kann auf die Berufung nicht eingetreten werden.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1 Weil auf ihre Berufung nicht einzutreten ist, wird die Berufungsklägerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend vom Streitwert von Fr. 10'800.– ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 450.– festzusetzen (vgl. § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 10 Abs. 1 GebV OG [LS 211.11]).

3.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Berufungsklägerin nicht, weil auf ihre Berufung nicht einzutreten ist, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 450.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift (act. 18) sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, je gegen Empfangsschein.

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

5. 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 10'800.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
9. Mai 2023