

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LB140097-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. L. Hunziker Schnider, Vorsitzende, Oberrichter Dr. H.A. Müller und Oberrichterin Dr. M. Schaffitz sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. J. Freiburghaus

Urteil vom 18. März 2015

in Sachen

Politische Gemeinde A. _____,

Beklagte und Berufungsklägerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

gegen

B. _____,

Kläger und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend **Pachtvorrang (vorsorgliche Massnahmen)**

**Berufung gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Meilen, Abteilung,
vom 1. Dezember 2014 (CG140026-G)**

Rechtsbegehren:

(Urk. 4/2)

"[E]s sei die Beklagte vorsorglich zu verpflichten, die vorläufige Bewirtschaftung der Rebflächen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 2, Grundbuchamt A._____, durch den Kläger im Sinne der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 bis mindestens Ende Dezember 2014 zu dulden."

Beschluss des Bezirksgerichtes Meilen vom 1. Dezember 2014 (Urk. 2):

1. Die Beklagte wird verpflichtet, die vorläufige Bewirtschaftung der Rebflächen durch den Kläger auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1 und Kat.-Nr. 2, Grundbuchamt A._____, im Sinne der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 bis auf Weiteres zu dulden. Diese Verpflichtung bleibt bis zu einer anderslautenden Anordnung in Kraft.
2. Über die Prozesskosten des Massnahmeverfahrens wird mit der Hauptsache entschieden.
3. (Mitteilungssatz.)
4. (Rechtsmittelbelehrung.)

Berufungsanträge:

der Beklagten (Urk. 1 S. 2):

"Es sei in Gutheissung der Berufung die Verfügung der Vorinstanz aufzuheben und das Massnahmebegehren abzuweisen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Klägers bzw. Berufungsbeklagten, mit Bezug auf die Parteientschädigung zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer von derzeit 8%."

des Klägers (Urk. 10 S. 2):

- "1. Es sei die Berufung vollumfänglich abzuweisen.
2. unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MWST) zu Lasten der Berufungsklägerin."

Erwägungen:

I.

1. Die Beklagte verpachtete dem Kläger seit dem Jahre 1983 Rebflächen, welche sich unter anderem auf den Grundstücken Kat. Nr. 1 und 2 in A._____ befinden. Am 12. Februar 1988 wurde ein neuer Vertrag für eine feste Vertragsdauer von 25 Jahren abgeschlossen, welcher erstmals auf den 15. November 2013 gekündigt werden konnte. Das Grundstück Kat. Nr. 2 befand sich damals im Eigentum von C._____. Die Beklagte hat die Rebflächen im Einverständnis mit C._____ an den Kläger in Unterpacht gegeben (Urk. 6/4/3 S. 2). Inzwischen ist C._____ verstorben und das Grundstück ist an seine Erben übergegangen (vgl. Urk. 6/4/46 S. 2). Im Pachtvertrag vom 12. Februar 1988 wurde vereinbart, dass die Beklagte dem Kläger nach Ablauf der Vertragsdauer beim Abschluss eines neuen Pachtvertrags den Vorrang einräumt (Urk. 6/4/3 Ziff. 2 und 3). Gemäss Ziffer 4 des Pachtvertrags verlängert dieser sich um weitere sechs Jahre mit einjähriger Kündigungsfrist, wenn er nicht ein Jahr vor Ablauf seiner Gültigkeit von einer Seite durch eingeschriebenen Brief gekündigt wird (Urk. 6/4/3 Ziff. 4). Mit eingeschriebenem Brief vom 17. Oktober 2012 kündigte die Beklagte das Pachtverhältnis per 15. November 2013 und teilte dem Kläger mit, dass sie die Verpachtung neu ausschreiben werde (Urk. 6/14/13). Die Kündigung wurde nicht angefochten. In der Folge kam es zwischen den Parteien zu diversen Gesprächen, wobei sich die Parteien weder auf eine Weiterführung noch auf eine einvernehmliche Auflösung des Pachtverhältnisses einigen konnten (Urk. 6/2 S. 10). Die neu zu vergebenden Rebflächen wurden am tt. Mai 2013 in der ... Zeitung öffentlich zur Pacht ausgeschrieben (Urk. 6/4/36). Am 14. Oktober 2013 schloss die Beklagte mit D._____

einen Pachtvertrag über die Bewirtschaftung der Rebflächen auf den Grundstücken Kat. Nr. 1 und 2 (Urk. 6/4/46). Mit Brief vom 22. Oktober 2013 meldete der Kläger als bisheriger Pächter Vorrang auf dem Pachtvertrag mit D._____ an (Urk. 6/4/17 S. 1). Mit Gemeinderatsbeschluss vom 19. November 2013 lehnte die Beklagte den vom Kläger geltend gemachten Pachtvorrang ab (Urk. 6/4/18 S. 3).

2. Am 9. Januar 2014 leitete der Kläger ein erstes Schlichtungsgesuch ein (Urk. 6/4/19). An der Schlichtungsverhandlung vom 25. Februar 2014 einigten sich die Parteien auf einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt. Unabhängig vom Widerruf des Vergleichs vereinbarten die Parteien Folgendes (Urk. 6/4/20 Ziff. 7):

"Auch bei Widerruf der Vergleichsofferte ist der Kläger berechtigt, die Rebflächen bis auf Weiteres, d.h. bis Ende Dezember 2014, zu bewirtschaften. Falls bis Ende Dezember 2014 die Parteien noch keine Lösung gefunden haben, kann der Kläger bis zur Lösungsfindung die fraglichen Reben weiterhin bewirtschaften."

3. Am 6. April 2014 richtete der Kläger ein Schreiben an den Gemeindegeschreiber E._____ mit der Information, dass er gegen "einen benannten Personenkreis", dem der Gemeindegeschreiber angehöre, wegen Verdachts auf Amtsmissbrauch, arglistige Vermögensschädigung, Betrug, Vorteilsgewährung, Vorteilsannahme, unbefugte Datenbeschaffung, ungetreue Amtsführung und Veruntreuung Strafanzeige eingereicht habe (Urk. 6/13/4).

4. Am 30. April 2014 teilte die Beklagte dem Kläger unter anderem mit, die Vereinbarung vom 25. Februar 2014 habe auch ohne Zustandekommen eines Vergleichs eine gemeinsame Lösungsfindung bis Ende Dezember 2014 vorgesehen, an welcher Lösung gemeinsam zu arbeiten gewesen wäre. Der Kläger sei hingegen auf seinem Standpunkt verharret und habe die Klagebewilligung verfallen lassen. Nachdem der Kläger nun zusätzlich noch vorgegeben habe, gegen den halben Gemeinderat eine Strafanzeige einzureichen, könne niemand mehr glauben, dass der Kläger ernsthaft an einer Lösungsfindung interessiert sei. Es liege auf der Hand, dass unter solchen Umständen ein weiteres Zusammenarbeiten nicht mehr möglich sei. Der Kläger werde daher namens der Beklagten aufgefordert, die streitbetroffenen Rebflächen unverzüglich zu räumen. Jegliche weitere Zusammenarbeit mit dem Kläger werde eingestellt (Urk. 6/4/21).

5. Nach einem zweiten (erfolglosen) Schlichtungsverfahren (Urk. 6/1) reichte der Kläger am 29. September 2014 Klage beim Bezirksgericht Meilen mit folgenden Rechtsbegehren ein (Urk. 6/2):

- "1. Es sei festzustellen, dass der Kläger sein Vorrangrecht betreffend die Grundstücke Kat. Nrn. 1 und 2, Grundbuchamt A._____, rechtsgültig ausgeübt hat, und dass zwischen den Parteien ein Vertrag mit demselben Inhalt wie der Pachtvertrag vom 14. Oktober 2013 zwischen der Beklagten und D._____, F._____, ... [Adresse], zustande gekommen ist.
2. Eventualiter sei zwischen dem Kläger und der Beklagten ein Vertrag mit demselben Inhalt wie der Pachtvertrag vom 14. Oktober 2013 zwischen der Beklagten und D._____, F._____, ... [Adresse], zu begründen."

Ausserdem stellte er ein Gesuch um Erlass vorsorglicher Massnahmen mit folgendem Inhalt:

"[E]s sei die Beklagte vorsorglich zu verpflichten, die vorläufige Bewirtschaftung der Rebflächen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1 und 2, Grundbuchamt A._____, durch den Kläger im Sinne der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 bis mindestens Ende Dezember 2014 zu dulden."

6. Mit Eingabe vom 21. November 2014 nahm die Beklagte innert der ihr mit Verfügung vom 31. Oktober 2014 angesetzten Frist zum Massnahmebegehren Stellung, wobei sie auf dessen Abweisung schloss, soweit darauf überhaupt eingetreten werden könne (Urk. 6/11).

7. Mit Beschluss vom 1. Dezember 2014 hiess die Vorinstanz das Massnahmebegehren gut und verpflichtete die Beklagte, die vorläufige Bewirtschaftung der Rebflächen durch den Kläger auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1 und Kat.-Nr. 2, Grundbuchamt A._____, im Sinne der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 bis zu einer anderslautenden Anordnung zu dulden (Urk. 2 S. 7).

8. Hiergegen erhob die Beklagte fristgerecht Berufung und stellte die eingangs angeführten Anträge (Urk. 1 S. 2). Die Beklagte leistete den mit Verfügung vom 7. Januar 2015 (Urk. 7) einverlangten Kostenvorschuss fristgerecht (Urk. 8), woraufhin dem Kläger Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt wurde (Urk. 10), welche dieser innert Frist einreichte (Urk. 10). Die Berufungsantwort

wurde der Beklagten mit Verfügung vom 2. Februar 2015 zur Kenntnisnahme zugestellt (Urk. 13).

II.

1. Die Vorinstanz begründete die Gutheissung des Massnahmebegehrens im Wesentlichen wie folgt: Die Parteien hätten mit der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 eine Vereinbarung über vorsorgliche Massnahmen geschlossen, indem sie die vorläufige Bewirtschaftung der streitbetroffenen Reben bis zu einer "Lösungsfindung" geregelt haben. Der Kläger beantrage die Verpflichtung zur Duldung der vorläufigen Bewirtschaftung "i.S. der Vereinbarung vom 25. Februar 2014". Diese Verpflichtung zur Duldung bestehe unbestritten bereits und wäre bei einem widersprechenden Verhalten der Beklagten vollstreckbar. Unabänderlich sei die vorläufige Duldungspflicht der Beklagten hingegen nicht. Die Beklagte halte die Verpflichtung aufgrund des Verhaltens des Klägers für hinfällig. Insofern lägen geänderte Umstände vor. Die daraus für den Kläger bestehende Unsicherheit begründe ein Interesse an der Feststellung des Bestandes bzw. der Geltung/Nichtgeltung der Duldungspflicht der Beklagten im Sinne der Vereinbarung vom 25. Februar 2014. Unter diesem Titel sei auf das Massnahmebegehren des Klägers einzutreten (Urk. 2 Erw. 3.2 S. 5 f.). In der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 sei zwar die Rede von einer Lösungsfindung, eine konkrete Verpflichtung des Klägers zu (ge-
deihlichen) Vergleichsgesprächen als Gegenleistung zur vorläufigen Duldungspflicht der Beklagten werde darin hingegen nicht festgeschrieben. Dass der Kläger an einer einvernehmlichen Lösung nicht (mehr) interessiert sei, lasse sich seinen Ausführungen im Übrigen nicht entnehmen. Aufgrund der Akten sei glaubhaft, dass die Verpflichtung der Beklagten aus der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 zur Duldung der vorläufigen Bewirtschaftung der Reben durch den Kläger (nach wie vor) bestehe (Urk. 2 Erw. 3.3 S. 6 f.).

Sodann fiel die gestellte Nachteilsprognose für den Kläger positiv aus und das Kriterium der zeitlichen Dringlichkeit wurde bejaht, weshalb das Massnahmebegehren gutgeheissen wurde (vgl. Urk. 2 S. 6 f.).

2. Indem die Vorinstanz festhält, die Vereinbarung vom 25. Februar 2014 stelle eine Vereinbarung über vorsorgliche Massnahmen dar, vertritt sie die Ansicht, dass den Parteien die Kompetenz zukommt, anstelle des Gerichts eine Regelung über (vorprozessuale) vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 261 ff. ZPO zu treffen. Dieser Ansicht kann nicht gefolgt werden. Sowohl vor als auch nach Eintritt der Rechtshängigkeit ist für den Erlass von vorsorglichen Massnahmen einzig das Gericht zuständig. Es steht den Parteien zwar frei, vor Klageanhebung eine vorläufige Regelung über den Prozessgegenstand zu treffen, diese hat aber nicht die Qualität einer vorsorglichen Massnahme im Sinne von Art. 261 ff. ZPO. Die Vereinbarung vom 25. Februar 2014 stellt damit einen rein privatrechtlichen Vertrag dar. Entsprechend braucht entgegen der Vorinstanz nicht geprüft zu werden, ob geänderte Umstände im Sinne von Art. 268 Abs. 1 ZPO vorliegen, sondern über das Massnahmebegehren ist originär zu entscheiden.

3. Im Folgenden ist zu prüfen, inwiefern die Vereinbarung vom 25. Februar 2014 für den Massnahmeentscheid von Bedeutung ist. Zur Beantwortung dieser Frage ist zunächst zu klären, ob die Parteien mit Bezug auf die Benützung der Rebflächen lediglich für die Phase bis zur Klageerhebung oder für die ganze Zeitspanne bis zur endgültigen Streiterledigung eine Vereinbarung getroffen haben.

4. Diese Frage ist durch Auslegung der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 zu ermitteln. Ziel der Vertragsauslegung ist in erster Linie das Feststellen eines übereinstimmenden wirklichen Parteiwillens (Art. 18 Abs. 1 OR). Steht ein tatsächlicher Konsens fest, bleibt für eine Auslegung nach dem Vertrauensgrundsatz kein Raum. Wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung nicht behauptet wird oder unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Bei der objektivierten Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip wird der rechtliche Konsens ermittelt; dementsprechend ist die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip Rechtsfrage (BGE 135 III 410 E. 3.2 S. 412 f., BGE 132 III 626 E. 3.1 S. 632, je mit Hinweisen).

5. Die Parteien führen weder übereinstimmend aus, dass die fragliche Vereinbarung bis zur endgültigen Streitbeilegung gelten soll, noch macht der Kläger geltend, er und die Beklagte hätten die Vereinbarung in diesem Sinne verstanden (vgl. Urk. 6/2 und Urk. 6/11). Ein tatsächlicher Konsens wurde damit nicht behauptet, weshalb nach dem Gesagten der rechtliche Konsens durch Auslegung des Vertrags nach dem Vertrauensprinzip zu ermitteln ist. Dabei sind die Erklärungen der Parteien so auszulegen, wie sie nach dem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 122 III 426 E. 5 S. 429 f.). Es ist auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses abzustellen. Nachträgliches Parteiverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung (vgl. hierzu Urteil des Bundesgerichtes 4A_181/2009 vom 20. Juli 2009, E. 3.2).

6. Der zweite Satz der Vereinbarung vom 25. Februar 2014 lautet wie folgt (Urk. 6/4/20):

"Falls bis Ende Dezember 2014 die Parteien noch keine Lösung gefunden haben, kann der Kläger bis zur Lösungsfindung die fraglichen Reben weiterhin bewirtschaften."

7. Die Parteien haben gemäss dem Wortlaut der Vereinbarung beschlossen, gemeinsam eine Lösung betreffend die Bewirtschaftung der streitgegenständlichen Rebflächen zu suchen und festgehalten, dass der Kläger die Reben "bis zur Lösungsfindung" bewirtschaften könne. Dem Wortlaut der Vereinbarung kann nicht entnommen werden, ob damit lediglich eine Lösungsfindung ausserhalb eines gerichtlichen Verfahrens zu verstehen ist, oder ob davon eine Lösungsfindung unter Mithilfe des Gerichts im Rahmen von Vergleichsgesprächen miterfasst wird. Die primäre Aufgabe des Gerichts besteht darin, Recht zu sprechen. Das Gericht wird – wie vorliegend – in der Regel angerufen, nachdem aussergerichtliche Einigungsversuche gescheitert sind, und eine einvernehmliche Lösungsfindung aussichtslos scheint. Vor diesem Hintergrund ist von ersterer Auffassung auszugehen. Andernfalls hätten die Parteien wohl nicht den Begriff "Lösungsfindung" verwendet, sondern beispielsweise die Formulierung "endgültige Streitbei-

legung" gewählt. Entsprechend ist die Vereinbarung für die Beurteilung des Massnahmebegehrens nicht von Bedeutung.

8. Mit Bezug auf die Voraussetzungen für den Erlass vorsorglicher Massnahmen kann zwecks Vermeidung unnötiger Wiederholungen auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz (Urk. 2 Erw. 3.1. S. 4 f.) verwiesen werden.

9. In der Hauptsache erhebt der Kläger eine Feststellungsklage. Er beantragt, es sei festzustellen, dass zwischen ihm und der Beklagten ein neuer Vertrag mit dem Inhalt des zwischen der Beklagten und D._____ geschlossenen Pachtvertrags vom 14. Oktober 2013 zu Stande gekommen ist. Nachdem die Beklagte sich auf den Standpunkt stellt, der Vertragsschluss sei von der Zustimmung des Gemeinderats abhängig, besteht eine Unsicherheit über die Rechtsposition des Klägers, deren Fortdauer dem Kläger nicht mehr länger zuzumuten ist, zumal dieser geltend macht, er müsse mit der Wegweisung rechnen. Aufgrund der Akten ist diese Befürchtung jedenfalls nicht von der Hand zu weisen, zumal die Beklagte die Ansicht vertritt, die Verpflichtung zur Duldung der vorläufigen Bewirtschaftung der Reben durch den Kläger habe keine Gültigkeit mehr. Damit ist das Rechtsschutzinteresse an der vom Kläger erhobenen Feststellungsklage aufgrund einer summarischen Prüfung zu bejahen.

Wie erwähnt schloss die Beklagte am 14. Oktober 2013 mit D._____ einen Pachtvertrag über die Bewirtschaftung der Rebflächen auf den Grundstücken Kat. Nr. 1 und 2 (Urk. 6/4/46). Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass damit der "Vorpachtfall" eingetreten ist (vgl. Urk. 6/4/45). Ebenfalls unbestritten und belegt ist, dass der Kläger mit Schreiben vom 22. Oktober 2013 sein Vorrangrecht auf den vorgenannten Grundstücken ausübte und die Beklagte um Zustellung eines Vertragsexemplars mit dem Inhalt des zwischen der Beklagten und D._____ geschlossenen Pachtvertrags ersuchte (Urk. 6/4/17). Ausserdem legte der Kläger seinem Schreiben eine Erklärung mit dem Betreff "Nachweis Selbstkelterung" bei. Darin bestätigte er, dass die Traubenernte ausschliesslich in seinem Betrieb in A._____ selbst gekeltert werde (Urk. 6/4/17 S. 3). Der Inhalt dieser Erklärung ist identisch mit derjenigen, welche D._____ am 8. Oktober 2013 gegenüber der Be-

klagen abgegeben hat (Urk. 6/4/46 letzte Seite). Mit Schreiben vom 4. November 2013 teilte die Beklagte dem Kläger mit, dass die Ausübung des Vorrangrechts nur dann zu einem neuen Vertrag führe, wenn Ersterer den Nachweis der Selbstbewirtschaftung und der Selbstkelterung erbracht und der Gesamtgemeinderat einem Vertragsschluss zugestimmt habe (Urk. 6/4/50). Wie erwähnt lehnte die Beklagte mit Gemeinderatsbeschluss vom 19. November 2013 den vom Kläger angemeldeten Pachtvorrang ab (Urk. 6/4/18 S. 3).

Mit Bezug auf die Behauptung der Beklagten, wonach die Gewährung des Pachtvorrangs von der Zustimmung des Gemeinderats abhängig sei, weist der Kläger zu Recht darauf hin, dass dem Pachtvertrag vom 12. Februar 1988 kein solches Zustimmungserfordernis zu entnehmen ist. Weiter ist darauf hinzuweisen, dass der in Ziff. 3.2. vereinbarte Pachtvorrang vergleichbar ist mit einem Vorkaufsrecht, welches ein Gestaltungsrecht darstellt und als solches bedingungsfeindlich ist.

Hinsichtlich des Vorbringens der Beklagten, wonach der Kläger den Nachweis der Selbstkelterung nicht erbracht habe, ist auf Folgendes hinzuweisen. Den Erwägungen des ablehnenden Gemeinderatsbeschlusses ist zu entnehmen, dass die Beklagte den Wahrheitsgehalt der Bestätigung des Klägers betreffend Selbstkelterung anzweifelt. So führte der Gemeinderat in vorerwähntem Beschluss aus, dass der Kläger nicht über die Voraussetzungen zur Selbstkelterung verfüge und auch nicht willens sei, selber zu keltern, weshalb die Erklärung des Klägers betreffend Selbstkelterung im Vergleich zu derjenigen von D._____ nicht als gleichwertig erachtet werden könne (Urk. 6/4/18 S. 2 f.). Die Gemeinde verweist in diesem Zusammenhang auf Seite 2 Absatz 5 des Schreibens des klägerischen Rechtsvertreters an den Rechtsvertreter der Beklagten vom 7. November 2013 (Urk. 6/4/51). Entgegen der Beklagten kann aus dem vorgenannten Schreiben weder herausgelesen werden, dass der Kläger nicht selbst keltert, noch dass er technisch nicht über die Voraussetzungen zum Keltern verfügt (Urk. 6/4/51 S. 2 Abs. 5). Auch aus den übrigen Akten ist weder ersichtlich, dass die Zusicherung des Klägers nicht der Wahrheit entspricht, noch dass der Kläger die vertraglich geforderten Voraussetzungen aus anderen Gründen nicht erfüllt.

Aufgrund einer vorläufigen Prüfung fällt die Hauptsachenprognose damit positiv aus.

10. Vor dem Hintergrund, dass die Beklagte die Ansicht vertritt, die im Rahmen der ersten Schlichtungsverhandlung geschlossene Vereinbarung vom 25. Februar 2014 (Urk. 6/4/20) habe keinen weiteren Bestand und sie sich ausserdem auf den Standpunkt stellt, dass zwischen ihr und dem Kläger kein neuer Pachtvertrag zustande gekommen ist, ist die Befürchtung des Klägers, die Beklagte könnte ihn an der weiteren Nutzung der Gemeindereben mit polizeilichen Mitteln hindern (Urk. 6/2 S. 26), wie erwähnt nicht von der Hand zu weisen. Ausserdem ist die beantragte Massnahme vor diesem Hintergrund als dringlich zu qualifizieren. Die Beklagte stellt nicht in Abrede, dass dem Kläger durch eine sofortige Räumung der Rebflächen ein (finanzieller und persönlicher) Schaden entstünde. Inwiefern der Beklagten durch die Verpflichtung, die vorläufige Bewirtschaftung der fraglichen Rebflächen bis auf Weiteres zu dulden, ein Nachteil entstehen würde, ist nicht ersichtlich. Das Argument, wonach bei Gutheissung des Massnahmebegehrens ein Eingriff in ihre Eigentumsrechte erfolgen würde (Urk. 6/2 S. 6), ist nicht stichhaltig, nachdem unbestritten ist, dass sie die fraglichen Grundstücke verpachten möchte. Im Übrigen steht das Grundstück Kat. Nr. 2 wie erwähnt nicht im Eigentum der Beklagten. Sie ist daran selbst lediglich obligatorisch berechtigt.

11. Damit hat die Vorinstanz das Massnahmebegehren im Ergebnis zu Recht gutgeheissen, weshalb die Berufung abzuweisen ist.

III.

Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr ist auf Fr. 3'500.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1, 2 und 3 GebV OG). Sie ist in Anwendung der allgemeinen Regel von Art. 106 Abs. 1 ZPO der Beklagten aufzuerlegen und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Überdies hat die Beklagte dem Kläger für das Berufungsverfahren eine nach den Vorschriften der Verordnung über die Anwaltsgebühren (AnwGebV) zu bemessende Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 105 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 1 ZPO). Deren Höhe ist auf

Fr. 3'500.– (inkl. 8% Mehrwertsteuer) festzusetzen (§ 13 Abs. 1 und 4 i.V.m. § 4 Abs. 1, 2 und 3 AnwGebV).

Es wird erkannt:

1. Die Beklagte verpflichtet, die vorläufige Bewirtschaftung der Rebflächen durch den Kläger auf den Grundstücken Kat.-Nr. 1 und 2, Grundbuchamt A._____, bis auf Weiteres zu dulden. Diese Verpflichtung bleibt bis zu einer anderslautenden Anordnung in Kraft.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 3'500.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beklagten auferlegt und mit dem ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
4. Die Beklagte wird verpflichtet, dem Kläger für das Berufungsverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 3'500.– zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, sowie an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert in der Hauptsache beträgt Fr. 100'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

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

Zürich, 18. März 2015

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. J. Freiburghaus

versandt am:
mc