

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF110129-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
Dr. L. Hunziker Schnider und Ersatzrichter lic. iur. P. Raschle sowie
Gerichtsschreiber lic. iur. M. Isler.

Urteil vom 10. Januar 2012

in Sachen

A._____ AG,

Beklagte und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

B._____,

Kläger und Berufungsbeklagter,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des
Bezirktes Dielsdorf vom 24. November 2011 (ER110065)

Erwägungen:

I.

Mit Urteil vom 24. November 2011 befahl das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirkes Dielsdorf der Beklagten A. _____ AG, die Gewerberäume an der ...strasse ... in ... unverzüglich zu räumen, zu reinigen und dem Kläger B. _____ ordnungsgemäss zu übergeben. Gleichzeitig ordnete es Vollstreckungsmassnahmen an (act. 12 und 14).

Mit Eingabe an das Obergericht vom 12. Dezember 2011 erhob die Beklagte gegen diesen Entscheid rechtzeitig Berufung mit dem Antrag, der Entscheid sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (nach der Terminologie von Art. 252 ZPO wäre die Beklagte als Gesuchsgegnerin zu bezeichnen). Sie macht geltend, sie habe sich zwischenzeitlich mit dem Kläger geeinigt, in Verhandlungen sei man übereingekommen, dass der Mietvertrag an eine Nachfolgerin übertragen werde und dass damit die Ausweisung hinfällig werde. Entsprechende Verhandlungen würden zur Zeit geführt, die Unterlagen würden in den "nächsten Tagen" vorliegen und könnten nachgereicht werden. Damit sei das Ausweisungsverfahren hinfällig (act. 13; vgl. act. 10/2).

Die Berufung ist offensichtlich unbegründet, weshalb auf die Einholung einer Berufungsantwort zu verzichten ist (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die erstinstanzlichen Akten wurden beigezogen.

II.

1. Die neue Behauptung des den Räumungsanspruch des Klägers aufhebenden Parteiübereinkommens ist offensichtlich haltlos. Substanzierte Angaben zum Inhalt des Übereinkommens fehlen. Ein Grund, weshalb der Kläger im Voraus auf seinen Räumungsanspruch gegen die Beklagte verzichten könnte – die Verhandlungen über die "Übertragung" des Mietvertrages auf eine Nachfolgerin sind nach Darstellung des Vertreters der Beklagten noch im Gang –, ist nicht ersichtlich. Bei

der von der Beklagten geltend gemachten Sachlage mag der Kläger Anlass haben, vorläufig von der Durchsetzung des Räumungsanspruchs abzusehen, nicht aber, auf den Anspruch zu verzichten. Von Gegenstandslosigkeit des Verfahrens kann, solange mit der Nachfolgemietlerin keine Einigung besteht, nicht die Rede sein.

Die Berufung ist somit abzuweisen. Das vorinstanzliche Urteil ist (einschliesslich der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen sowie der Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen) zu bestätigen. Die Kosten des Berufungsverfahrens sind der Beklagten aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist dem Kläger für das Berufungsverfahren mangels erheblicher Umtriebe nicht zuzusprechen.

2. Nach Art. 112 Abs. 1 lit. d des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) müssen Entschiede, die der Beschwerde an das Bundesgericht unterliegen, eine Rechtsmittelbelehrung einschliesslich Angabe des Streitwertes enthalten, soweit das BGG eine Streitwertgrenze vorsieht. Letzteres ist hier der Fall (Art. 74 BGG).

Geht es im Verfahren der Ausweisung wie hier nicht um die Gültigkeit einer Kündigung, gilt als Streitwert der Wert, den die Nutzung des Mietobjekts während der Zeit hat, während der die Ausweisung nicht vollzogen werden kann (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 45 mit Hinweis auf BGer 4A_266/2007 vom 26. September 2007). Die Parteien haben im Oktober 2010 für die streitgegenständlichen Räumlichkeiten einen Monatsmietzins von Fr. 6'000.– vereinbart (act. 1 S. 2). Ausgehend von diesem Betrag wird die in Art. 74 Abs. 1 lit. a BGG statuierte Streitwertgrenze von Fr. 15'000.– klar erreicht bzw. überstiegen. Es sei immerhin darauf hingewiesen, dass das Bundesgericht, wenn es von einer Partei angerufen wird, selbständig über den Streitwert entscheidet.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirkes Dielsdorf vom 24. November 2011 (Dispositiv Ziff. 1 – 6) wird bestätigt.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'800.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage des Doppels von act. 13, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.
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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt Fr. 15'000.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Isler

versandt am: