

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF140049-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur.
E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen
sowie Gerichtsschreiberin Dr. M. Fuchs Räber

Urteil vom 1. Juli 2014

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich
vom 7. April 2014 (ER140035)

Erwägungen:

1. Sachverhalt

A._____, die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachstehend Gesuchsgegnerin genannt), ist die Tochter von C._____ und D._____, welche das Einfamilienhaus "E._____", ... Zürich, zu Wohn- und Arbeitszwecken nutzten. C._____ hatte die Liegenschaft Ende der 70er Jahre erworben. Im Rahmen einer Zwangsversteigerung im Jahr 2003 erwarb F._____ das Einfamilienhaus in eigenem Namen, offenbar aber im Auftrag von C._____ und D._____. Die Eheleute CD._____ wohnten weiterhin als Mieter in der Liegenschaft. Angeblich hätte es zu einer Rückübertragung der Liegenschaft an die Eheleute CD._____ kommen sollen, doch verkaufte F._____ die Liegenschaft im Jahr 2011 an die B._____ AG (nachstehend Gesuchstellerin genannt). Die Verwaltungsratspräsidentin der Gesuchstellerin ist die Ehefrau von Rechtsanwalt lic. iur. G._____. Kurz nach Erwerb der Liegenschaft kündigte die Gesuchstellerin den Eheleuten CD._____ das Mietverhältnis. Die Kündigung wurde angefochten. Vor der Schlichtungsbehörde Zürich schlossen die Gesuchstellerin und die Eheleute CD._____ am 8. September 2011 einen Vergleich ab, gemäss welchem die Gültigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses per 30. September 2011 festgestellt wurde. Gleichzeitig wurde das Mietverhältnis bis und mit 30. September 2013 erstreckt und C._____ und D._____ verpflichteten sich, das Einfamilienhaus auf diesen Zeitpunkt hin endgültig zu verlassen (act. 5/3). Da C._____ und D._____ nicht wie vereinbart aus dem Einfamilienhaus auszogen, wurden sie mit Urteil des Einzelrichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 20. Dezember 2013 ausgewiesen (act. 5/4, vgl. auch act. 5/2). Dieser Entscheid wurde von der I. Zivilkammer des Obergerichts mit Urteil vom 5. Februar 2014 bestätigt (Geschäfts-Nr. RV140002).

Im Herbst 2009 – also rund vier Jahre vor der genannten Ausweisung – zog die Gesuchsgegnerin zu ihren Eltern in die streitgegenständliche Liegenschaft. C._____ meldete die Gesuchsgegnerin am 20. April 2010 beim zuständigen Kreisbüro als Untermieterin an. Während die Gesuchsgegnerin behaupten lässt, sie habe am 28. bzw. 31. August 2009 mit der Verwaltungsgesellschaft H._____, bestehend aus F._____ und D._____, ihrem Vater, einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen, welcher beim Verkauf der Liegenschaft kraft Art. 261 OR auf die Gesuchstellerin

übergegangen sei und der Ausweisung somit entgegen stehe, ist die Gesuchstellerin der Auffassung, die Gesuchsgegnerin befinde sich ohne Rechtstitel in der besagten Liegenschaft und sei auszuweisen. Es bestehe kein gültiger Mietvertrag.

2. Prozessgeschichte

2.1. Mit Eingabe vom 12. Februar 2014 reichte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich ein Gesuch ein, mit welchem sie die Ausweisung der Gesuchsgegnerin beantragte. Konkret stellte sie folgende Anträge (act. 1 S. 1 f.):

- "1. Es sei Frau A._____ zu befehlen, die Räumlichkeiten der Liegenschaft E._____, ... Zürich unverzüglich, ohne irgendwelche Fristen, zu räumen und alle Räumlichkeiten der Liegenschaft E._____, die ganze Liegenschaft, das ganze Einfamilienhaus vollständig und ordnungsgemäss der Eigentümerin zu übergeben. Das Stadtmannamt Zürich ... sei anzuweisen, diesen Entscheid zu vollstrecken.
2. Es sei eine Androhung gemäss Art. 292 StGB zu erlassen gegen jede Zuwiderhandlung im Sinne von Ziffer 1. Zudem sei A._____ unter Strafandrohung von Art. 292 StGB zu verbieten, irgendwelche weitere Personen unter welchem Titel auch immer beim Kreisbüro als E._____, ... Zürich anzumelden und/oder diesen Zutritt zur Liegenschaft E._____, ... Zürich zu beschaffen.
3. In prozessualer Hinsicht sei die Eingabe ordnungsgemäss der A._____ zur Stellungnahme einzuräumen. Es ist unklar, durch wen sie sich vertreten lässt, möglicherweise durch RA I._____ oder RA X._____. Es ist davon auszugehen, dass die Rechtsvertretung der Besetzerin auf jeden Fall Zeit schinden wollen. Dem ist nur halbwegs beizukommen, dass sofort zur mündlichen Verhandlung vorgeladen wird noch während der Frist zur Stellungnahme. Liegenschaftbesetzer und Besetzeranwälte haben immer nur ein Ziel: Zeit zu schinden und nochmals Zeit zu schinden; sie bilden eine Art einfache Gesellschaft: anstelle von Miete finanzieren Besetzer ihre Liegenschaftbesetzeranwälte, da derzeit für Liegenschaftbesetzer noch nicht UR erhält, noch nicht.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen plus MWST."

2.2. Nachdem die Gesuchstellerin – mit zum Teil unsachlicher – Eingabe vom 18. Februar 2014 beantragt hatte, die Gesuchsgegnerin sei persönlich zur Verhandlung vorzuladen (act. 12) und die Gesuchstellerin mit Schreiben des Einzelgerichts vom 21. Februar 2014 darauf hingewiesen worden war, künftige Eingaben in diesem Stil zu unterlassen (act. 13), wurde die Gesuchsgegnerin, nachdem sie sich zum gegnerischen Antrag äussern können, mit Verfügung vom 28. Februar 2014 zum persönlichen Erscheinen an der Verhandlung vom 26. März 2014 verpflichtet (act. 14a, act. 15 und act. 16a).

2.3. Anlässlich der Verhandlung informierte Rechtsanwalt lic. iur. G._____ die Vorinstanz, dass er die Gesuchstellerin ab sofort nicht mehr als Anwalt, sondern als

einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat vertrete (Prot. I S. 7 und act. 19). Nach Erstattung der Gesuchsantwort bzw. Stellungnahme sowie der Replik und weiteren Vorbringen der Parteien im Rahmen des rechtlichen Gehörs (Prot. I S. 7 ff.) teilte die Gesuchstellerin dem Einzelgericht mit Eingabe vom 27. März 2014 mit, dass sie das mit Eingabe vom 12. Februar 2014 gestellte Ausweisungsbegehren "mit dem Vorbehalt des Wiedereinbringens" zurückziehe (act. 32). Nach der Verhandlung war der Vorinstanz von Seiten der Gesuchstellerin ein weiteres Schreiben samt Beilagen überbracht worden (act. 27-31). Nachdem die Vorinstanz der Gesuchstellerin mit Verfügung vom 27. März 2014 Frist angesetzt hatte, um das Ausweisungsbegehren vorbehalt- und bedingungslos zurückzuziehen (act. 33a), teilte diese dem Gericht mit, dass kein Rückzug stattfinde, und sie reichte erneut Beilagen ein (act. 34-38). Bezüglich der unaufgeforderten und nachgereichten Beilagen (act. 29-31, act. 35-36 und act. 37/Z1-Z32) verfügte die Vorinstanz deren Retournierung und behielt je ein Belegexemplar in verschlossenem Couvert in den Akten (act. 43 S. 16 f.).

2.4. Die Vorinstanz verzichtete auf die Einvernahme der von den Parteien angerufenen Zeugen und entschied mit Urteil vom 7. April 2014 wie folgt (act. 43 S. 17 f.):

1. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die Räumlichkeiten der Liegenschaft E._____, ... Zürich, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Stadttammannamt Zürich ... wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung der Gesuchsgegnerin gemäss Ziff. 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Auf den Antrag, der Gesuchsgegnerin sei unter Strafandrohung von Art. 292 StGB zu verbieten, irgendwelche weitere Personen unter welchem Titel auch immer beim Kreisbüro als E._____, ... Zürich, anzumelden und/oder diesen Zutritt zur Liegenschaft E._____, ... Zürich, zu beschaffen, wird nicht eingetreten.
4. Die Entscheidegebühr von Fr. 2'400.– wird den Parteien je zur Hälfte auferlegt; der von der Gesuchstellerin geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'800.– wird angerechnet. Der Mehrbetrag von Fr. 600.– wird von der Gesuchsgegnerin direkt bezogen. Die Gesuchsgegnerin wird zudem verpflichtet, der Gesuchstellerin den mit dem Kostenvorschuss zu viel geleisteten Betrag von Fr. 600.– zu ersetzen.

5. Die Anträge der Parteien auf Parteientschädigung werden abgewiesen.

[6./7. Mitteilungssatz und Rechtsmittel]

2.5. Gegen den ihr am 5. Mai 2014 zugegangenen Entscheid erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 15. Mai 2014 (Datum Poststempel: 15. Mai 2014) rechtzeitig bei der Kammer Berufung und stellte folgende Anträge (act. 44 S. 2):

- "1. Es seien die Ziffern 1, 2, 4 und 5 des Entscheids ER 140035-L des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz vom 7. April 2014 aufzuheben.
2. Es sei auf den Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung) nicht einzutreten soweit die Eingabe der Berufungsbeklagten überhaupt im Recht belassen werden kann, und es seien die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens der Berufungsbeklagten aufzuerlegen und der Berufungsklägerin eine Parteientschädigung nach Ermessen des Gerichts plus MWST für das erstinstanzliche Verfahren zuzusprechen.
3. Eventualiter zu Ziffer 2 sei das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung) zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Es seien die Kosten des Berufungsverfahrens der Berufungsbeklagten aufzuerlegen und der Berufungsklägerin eine Parteientschädigung plus MWST zuzusprechen."

2.6. Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde wegen offensichtlicher Unzulässigkeit bzw. offensichtlicher Unbegründetheit verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Mit unaufgeforderter Eingabe vom 3. Juni 2014 reichte die Gesuchstellerin ein Schreiben im Sinne einer Berufungsantwort ein und beantragte die Abweisung der Berufung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerin. Sie verzichtete explizit auf eine Begründung der Berufung und verwies vollumfänglich auf den vorinstanzlichen Entscheid (act. 48). Diese Eingabe wurde der Gesuchsgegnerin in Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 132 I 45 Erw. 3.3; BGE 133 I 99 f.; vgl. auch ZR 111 Nr. 56) mit Kurzbrief vom 11. Juni 2014 zu Kenntnisnahme zugestellt (act. 49). Sie äusserte sich nicht hiezu.

2.7. Auf die Einholung eines Kostenvorschusses im Sinne von Art. 98 ZPO wurde aufgrund der Dringlichkeit, welche Ausweisungsverfahren inne wohnt, verzichtet. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-41). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3. Prozessuales

3.1. Die Gesuchsgegnerin moniert zunächst, die Vorinstanz habe es unterlassen, das Gesuch der Gesuchstellerin vom 12. Februar 2014 (act. 1) wegen Ungebühr-

lichkeit zurückzuweisen. Die Vorinstanz habe verkannt, dass diverse Passagen im Gesuch gegen die allgemein bekannten Anstandsregeln verstossen würden, so namentlich die Bezeichnungen "Liegenschaftenbesetzer", "Besetzeranwälte", "Liegenschaftenbesetzeranwälte", "ACD. _____-Spiel" [Nachname der Familie], "schmarotzen". Vor dem Hintergrund, dass die Gesuchstellerin bereits in einem anderen Verfahren obergerichtlich darauf hingewiesen worden sei, dass Rechtsschriften dieser Art in Zukunft nicht mehr folgenlos akzeptiert würden, genüge es nicht, wenn die Vorinstanz die genannten Formulierungen bloss als "problematisch" bezeichne und die Eingabe nicht im Sinne von Art. 132 Abs. 2 ZPO zur Verbesserung zurückweise bzw. sie nicht als unbeachtlich betrachte. Das von der Vorinstanz angeführte fortgeschrittene Verfahrensstadium und die mit einer Rückweisung einhergehenden Verzögerungen würden Art. 132 ZPO nicht standhalten, zumal eine mögliche Verfahrensverzögerung auf das Verhalten der Gesuchsgegnerin zurückzuführen sei (act. 44 S. 5 ff.).

3.2. Gemäss Art. 132 Abs. 2 ZPO sind unleserliche, ungebührliche, unverständliche oder weitschweifige Eingaben innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern. Andernfalls gilt die Eingabe als nicht erfolgt. Vorliegend hat die Vorinstanz davon abgesehen, das Gesuch vom 12. Februar 2014 zur Verbesserung zurückzuweisen. Sie äusserte sich (erst) zur Eingabe vom 18. Februar 2014, mit welcher die Gesuchstellerin die persönliche Vorladung der Gesuchsgegnerin beantragte (act. 12), und wies Rechtsanwalt lic. iur. G. _____ mit Schreiben vom 21. Februar 2014 darauf hin, dass das genannte Schreiben die nötige Sachlichkeit vermissen lasse und Bezeichnungen wie "ACD. _____-Bande" unnötig herabwürdigend seien und die Verunglimpfung des Stadtammannamtes unsachlich sei. Gleichzeitig wies sie die Gesuchstellerin darauf hin, dass künftige Eingaben in diesem Stil als ungebührlich zur Verbesserung zurückgeschickt würden und ein analoger Auftritt an der Verhandlung eine Ordnungsbusse zur Folge haben könnte. Weitergehende Massnahmen ergriff sie nicht (act. 13).

3.3. Die Gesuchstellerin beanstandet bzw. nennt zwar bloss das Gesuch vom 12. Februar 2014 (act. 1), doch geht aus ihren Ausführungen unmissverständlich hervor, dass hievon auch die Eingabe vom 18. Februar (act. 12) erfasst ist. Die erwähnten Bezeichnungen und Textpassagen entsprechen in der Tat nicht dem

Schreibstil, welcher von Gerichtseingaben erwartet werden darf. Darüber hinaus enthalten sie Ausführungen, welche juristisch nicht relevant sind und offensichtlich bloss der Stimmungsmache dienen. Es kann nicht nachvollzogen werden, was Rechtsanwalt lic. iur. G. _____ damit bezweckt. Im vorliegenden Fall ist zwar augenfällig, dass er als Ehemann der Verwaltungsratspräsidentin der Gesuchstellerin persönlich in die streitgegenständliche Angelegenheit involviert sein dürfte und er entsprechend emotionaler agiert, doch erfordern auch derartige Umstände einen Schreibstil, welcher professionelle Distanz wahrt. Dies gilt unabhängig davon, wie lange die Parteien bereits im Streit liegen und auch unabhängig davon, ob lic. iur. G. _____ als Rechtsvertreter oder als Verwaltungsrat der Gesuchstellerin auftritt. Die beiden Eingaben wurden von der Vorinstanz denn auch zurecht als problematisch bezeichnet. Ob sie bereits als *ungebührlich* im Sinne des Gesetzes zu qualifizieren sind, ist vorliegend aber nicht zu entscheiden und kann entsprechend dahingestellt bleiben.

3.3.1. Beim Begriff der "Ungebührlichkeit" handelt es sich um einen unbestimmten Gesetzesbegriff, womit es im Ermessen der zuständigen Instanz liegt, derartige Eingaben in den Schranken des Gesetzes zu qualifizieren und über deren weitere Behandlung zu entscheiden. Eine Ermessensüberschreitung liegt (erst) vor, wenn die Behörde eine Rechtsfolge trifft, die nicht mehr im gesetzlichen Ermessensspielraum liegt. Bei Art. 132 Abs. 2 ZPO handelt es sich zwar nicht – wie die Gesuchsgegnerin zurecht darauf hinweist (act. 44 S. 5) – um eine Kann-Vorschrift, was bedeutet, dass eine Eingabe zwingend zur Verbesserung zurück geschickt werden muss, wenn sie unleserlich, ungebührlich, unverständlich oder weitschweifig ist. Doch ist die Frage, ob diese Kriterien erfüllt sind, insbesondere bei der Thematik der Ungebührlichkeit, eine Ermessensfrage. Bei der Korrektur von Ermessensentscheidungen übt die Rechtsmittelinstanz – selbst wenn sie wie hier volle Kognition hat (Kurt Blickenstorfer, DIKE-Komm-ZPO, N 2 zu Art. 310 ZPO) – Zurückhaltung und greift nur ein, wenn die Vorinstanz grundlos von den in Lehre und Rechtsprechung anerkannten Grundsätzen abgewichen ist oder sich der Entscheid als offensichtlich unbillig bzw. als in stossender Weise ungerecht erweist (vgl. dazu OGer ZH, LY130010, Beschluss und Urteil vom 21. August 2013; BGer 4A_10/2014, Urteil vom 8. April 2014; Kurt Blickenstorfer, a.a.O., N 5 zu Art. 310 ZPO).

3.3.2. Die Vorinstanz wies Rechtsanwalt lic. iur. G. _____ deutlich auf die Problematik seiner Eingaben sowie auf mögliche rechtliche Folgen hin und gab auch klar zu verstehen, dass sie künftige Eingaben dieser Art zur Verbesserung zurückweisen werde. Dass sie die beiden Eingaben jedoch (noch) nicht als ungebührlich im Sinne des Gesetzes bezeichnete, womit sie sie entgegen der Auffassung der Gesuchsgegnerin nicht zur Verbesserung zurückwies, sondern zuerst eine Warnung im Sinne einer Zurechtweisung aussprach, stellt aus Sicht der Kammer keine Ermessensüberschreitung dar. Das gewählte, prozessleitende Vorgehen bewegt sich in einem zulässigen Rahmen und ist im Übrigen auch insofern vertretbar, als sich das Verfahren bereits in einem fortgeschrittenem Stadium befand. Allerdings widerspräche es Art. 132 ZPO, wenn klar als ungebührlich zu qualifizierende Eingaben einzig deshalb zugelassen würden, weil eine Verbesserung derselben eine Verfahrensverzögerung bedeutete. Die Parteien haben während des ganzen Verfahrens Anspruch auf Respekt und Anstand. Beispielsweise wurde eine Beschwerdeschrift ohne Weiteres als ungebührlich qualifiziert, in welcher die Mitglieder des Bezirksrats Zürich – unter anderem – als "nicht denkende Menschen, sondern ausgesprochene Hohlköpfe, wenn nicht gar Schaaaf-----sköpfe" sowie als "dumm, doof, blöod, ignorant, arrogant, mehr eingebildet als ausgebildet in jeder Hinsicht" bezeichnet wurden (O-Ger ZH, PQ110012 vom 20. Oktober 2011). Eine derartige Intensität liegt beim streitgegenständlichen Gesuch noch nicht vor. Es ist aber, wie die Vorinstanz zutreffend darauf hingewiesen hat, durchaus denkbar, dass weitere Eingaben im selben Stil als ungebührlich qualifiziert werden könnten. Vorliegend lag der Fall aber anders und die Vorinstanz kam mit vertretbarer Argumentation zum Schluss, dass die Voraussetzungen von Art. 132 ZPO noch nicht erfüllt seien, selbst wenn sich das Gesuch an der Grenze zur Ungebührlichkeit bewegt. Damit ist dem Antrag der Gesuchsgegnerin auf Rückweisung bzw. Nichtbeachtung des Gesuchs wegen Ungebührlichkeit kein Erfolg beschieden.

4. Materielles

4.1. Das Einzelgericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Kein materieller Entscheid ergeht, wenn das Gericht auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht eintreten kann, weil die Vorausset-

zungen für ein solches Verfahren fehlen, namentlich der Sachverhalt nicht liquid ist oder kein klares Recht vorliegt. In einem solchen Fall ist der Streitgegenstand noch nicht abgeurteilt und es obliegt dem Gesuchsteller, einen ordentlichen Prozess anzustreben (ZK ZPO-Sutter-Somm/Lötscher, N 31 zu Art. 257). Es ist auch Sache des Gesuchstellers, den Nachweis zu erbringen, dass die Voraussetzungen des Begehrens erfüllt sind, wobei der Rechtsschutz in klaren Fällen keiner Beweisstrengebeschränkung unterliegt; es ist der volle Beweis zu erbringen. Bestreitet der Gesuchsgegner die vom Gesuchsteller behaupteten Tatsachen, trifft den Gesuchsgegner lediglich eine Behauptungslast. Entsprechend muss er seine Einwendungen nicht glaubhaft machen. Dies hat zur Folge, dass der Gesuchsteller zusätzlich die Beweislast für den Nichtbestand von rechtshemmenden und rechtsaufhebenden Tatsachen trägt (vgl. KUKO SchKG-Jent-Sørensen, N 11 zu Art. 257 ZPO). Jedoch reichen offensichtlich unbegründete bzw. haltlose Behauptungen seitens des Gesuchsgegners nicht aus, um das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen aufzuhalten (vgl. ZR 2008 Nr. 13).

4.2. Materiellrechtliche Grundlage der Ausweisung bildet Art. 641 Abs. 2 ZGB. Hiezu hielt die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zutreffend fest, dass der Eigentümer einer Sache das Recht hat, jede ungerechtfertigte Einwirkung auf sein Eigentum abzuwehren (act. 43 S. 9). Dies gilt auch für den Eigentümer einer Liegenschaft, welcher berechtigt ist, die Ausweisung einer Person zu verlangen, die unerlaubterweise in der Liegenschaft wohnt. Die sogenannte Eigentumsfreiheitsklage kann jedoch nur erhoben werden, wenn es sich um eine ungerechtfertigte Einwirkung auf das Eigentum handelt. Ein gültiger Mietvertrag würde der Ausweisung entgegen stehen.

4.2.1. Die von der Vorinstanz festgestellte *Eigentümerstellung* der Gesuchstellerin (act. 43 S. 9 ff.) wurde nicht angefochten, weshalb es diesbezüglich keiner weiteren Ausführungen bedarf. Insofern ist es auch irrelevant, ob F. _____ damals berechtigt war, die Liegenschaft an die Gesuchstellerin zu verkaufen oder nicht. Jedenfalls ist die Gesuchstellerin im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen (act. 25/1).

4.2.2. Da dem vorliegenden Ausweisungsbegehren keine Kündigung vorausging, entfällt auch die von Amtes wegen zu prüfende formale Gültigkeit (Frist- und Formvorschriften) einer solchen.

4.2.3. Die Vorinstanz kam bezüglich der Einwendungen der Gesuchsgegnerin, es bestehe ein der Ausweisung entgegenstehender *Mietvertrag vom 31. August 2009*, gemäss welchem sie berechtigt sei, ein bestimmtes Einzelzimmer zum Wohnen und für den Musikunterricht zu nutzen sowie die Treppen, Korridore, Nasszellen, Garderobe, Waschküche etc. mitzubedenutzen, zum Schluss, dass sich diese Vorbehalte als unbegründet und haltlos erweisen würden. Es habe bloss ein Mietvertrag zwischen der Gesuchsgegnerin und D._____, ihrem Vater, bestanden. Eine Berechtigung desselben bestehe heute aber unbestrittenermassen nicht mehr. Entsprechend habe ein solcher Mietvertrag bei Veräusserung der Liegenschaft im Jahr 2011 auch nicht auf die Gesuchstellerin als Erwerberin übergehen können. Art. 261 OR erfasse nur den dinglich berechtigten Vermieter als Verkäufer. D._____ sei aber höchstens obligatorisch berechtigt gewesen. Im Übrigen sei die Ernsthaftigkeit des Mietvertrags mehr als fraglich. Es spreche vieles dafür, dass das mit Mietvertrag überschriebene Dokument allein habe dazu dienen sollen, der Gesuchsgegnerin den Verbleib im fraglichen Mietobjekt zu sichern (act. 23/6). Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Der Aufenthalt der Gesuchsgegnerin in der Liegenschaft sei als ungerechtfertigte Einwirkung auf das Eigentum der Gesuchstellerin zu werten (act. 43 S. 9 ff.).

4.3. *Unrichtige Rechtsanwendung (Art. 320 a lit. a ZPO)*

4.3.1. Die Gesuchsgegnerin beanstandet in ihrer Berufungsschrift zunächst die unrichtige Rechtsanwendung im Sinne von Art. 320 lit. a ZPO und macht dazu geltend, es liege kein klarer Fall vor (act. 44 S. 8 ff.). Die Gesuchstellerin habe den bestrittenen Sachverhalt nicht rechtsgenügend substantiiert. Sie trage jedoch die Beweislast. Indem die Gesuchstellerin im Nachgang zur Verhandlung zahlreiche Eingaben gemacht habe (so am Nachmittag vom 26. März 2014 und am 4. April 2014; act. 29-31/1-3, act. 35-36 und act. 37/Z1-Z32), habe sie eingestanden, dass die Angelegenheit noch einer weiteren Auseinandersetzung bedürfe und eben nicht klar sei. Andernfalls hätte sie nicht noch weitere Eingaben machen müssen (act. 44 S. 8).

4.3.2. Dass es sich um keinen klaren Fall handle, habe die Gesuchstellerin aber auch damit signalisiert, dass sie das Gesuch mit Eingabe vom 27. März 2014 zurückgezogen habe (act. 32 und act. 38). Der in dieser Eingabe gemachte Vorbehalt des Wiedereinbringens sei entgegen der vorinstanzlichen Verfügung vom 27. März

2014 nicht als Bedingung zu werten, weshalb die Aufforderung zur Klarstellung nicht hätte erfolgen dürfen (act. 33a). Abgesehen davon sei ein Rückzug nicht widerrufbar, womit die Vorinstanz, unabhängig von der nachfolgenden Erklärung der Gesuchsgegnerin vom 4. April 2014, dass kein Rückzug stattfinde, auch aus diesem Grund sofort hätte einen Nichteintretensentscheid fällen müssen (act. 44 S. 8 unten und S. 9). Diesbezüglich ist sogleich anzumerken, dass das vorinstanzliche Vorgehen nicht zu beanstanden ist. Beim Klagerückzug handelt es sich um eine einseitige Willenserklärung der klagenden Partei, welchem eine gewichtige prozessuale Bedeutung zukommt. Diese Parteierklärung beendet den vom Rückzug betroffenen hängigen Rechtsstreit und ist entsprechend bedingungsfeindlich. Da nur der bedingungslose Klagerückzug zur sofortigen Erledigung des Verfahrens führt und ein solcher Dispositionsakt (der Rückzug) nicht widerrufen werden kann (vgl. MARKUS KRIECH, DIKE-Komm-ZPO, N 6 ff. zu Art. 241 ZPO), war das vorinstanzliche Vorgehen in Anbetracht der nicht eindeutig formulierten Eingabe vom 27. März 2014 richtig. Die Vorinstanz verlangte zurecht eine Klarstellung im Sinne der erforderlichen Bedingungsfeindlichkeit des Klagerückzugs. Da somit kein Klagerückzug im Sinne des Gesetzes erfolgte, handelt es sich bei der Stellungnahme vom 4. April 2014 (act. 38) auch nicht um einen Widerruf im rechtstechnischen Sinn, wie dies die Gesuchsgegnerin behauptet. Im Übrigen ist nicht einzusehen, inwiefern die Gesuchsgegnerin von der Zwischenverfügung vom 27. März 2014 in ihren Rechten tangiert gewesen sein soll, ganz abgesehen davon, dass sie sich dazu nicht äusserte bzw. kein Rechtsmittel ergriff. Insofern erfolgen ihre entsprechenden Einwendungen auch verspätet.

4.3.3. Der Vorwurf sodann, die Vorinstanz habe mit der Ablehnung aller weiteren Eingaben der Gesuchstellerin den Prozessstoff willkürlich "im Sinne einer Präparierung eines klaren Falles" eingeschränkt und damit das rechtliche Gehör der Parteien verletzt (act. 44 S. 9 Mitte), verfängt ebenfalls nicht. Die Parteien erhielten anlässlich der Verhandlung ausreichend Gelegenheit, sich zur Sache zu äussern, zu den Ausführungen der Gegenseite Stellung zu nehmen sowie Beilagen einzureichen, womit ihr Anspruch auf rechtliches Gehör nicht tangiert wurde. Das Nachreichen von Beilagen ist der angerufenen Verfahrensart des Rechtsschutzes in klaren Fällen aber fremd und erweist sich insbesondere nach einer durchgeführten Verhandlung, bei der die Parteien umfassend Stellung nehmen konnten, als nicht

notwendig. Welche Tatsachenbehauptungen und welche Dokumente zum entscheiderelevanten Sachverhalt beitragen, ist aber Sache des Gerichts zu entscheiden, welches auch befugt ist, den Prozessstoff zu limitieren. Dass dies vorliegend willkürlich geschehen sein soll, trifft nicht zu. Die zahlreichen unaufgeforderten und zum Teil weitschweifigen Eingaben von Rechtsanwalt lic. iur. G._____ entsprechen offenbar (bloss) seiner Art zu prozessieren und korrelieren zum Teil nicht mit der eidgenössischen Zivilprozessordnung bzw. der gewählten Verfahrensart. Ein Zuviel an Eingaben bedeutet jedoch nicht per se, dass der Fall materiell komplex ist bzw. kein klarer Fall vorliegt. Viel mehr scheint es, dass die Gesuchstellerin sämtliche ihr zur Verfügung stehenden Dokumente, welche aus ihrer Sicht einem Ausweisungsentscheid zuträglich sind, nach Durchführung der Verhandlung noch einzubringen versuchte, ganz nach dem Motto: "Nützt es nichts, schadet es nichts." Mehr ist dahinter aber – wie auch nachstehend unter Ziff. 4.5 zu zeigen sein wird – nicht zu sehen, weshalb aus dem Mehr an Eingaben keine Rechtswirkungen im Sinne von fehlenden Prozessvoraussetzungen (kein klarer Fall) abgeleitet werden können. In diesem Zusammenhang ist somit einzig darauf hinzuweisen, dass gerade anwaltlich vertretene Parteien wissen müssten, dass von den Gerichten nur entscheiderelevante und nur rechtzeitig eingereichte Eingaben berücksichtigt werden können.

4.3.4. Als Zwischenfazit ist somit festzuhalten, dass die Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung im Sinne keines klaren Falles nicht verfängt. Die oben angeführten Argumente vermochten alle nicht zu überzeugen.

4.4. Offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts (Art. 320 lit. b ZPO)

4.4.1. Weiter macht die Gesuchsgegnerin geltend, die Vorinstanz verkenne auch bei der materiellen Beurteilung dieser Angelegenheit den wesentlichen Sachverhalt. So habe sie zu Unrecht den Bestand eines Mietverhältnisses zwischen dem früheren (formalen) Eigentümer F._____ bzw. der heutigen (formalen) Eigentümerin (die Gesuchstellerin) und der Gesuchsgegnerin als fragwürdig bezeichnet. Jedenfalls schliesse aber selbst die Vorinstanz den Bestand eines Mietverhältnisses nicht ganz aus, sondern bringe "Fragezeichen" an. Daran zeige sich, dass es sich nicht um klares Recht handle und die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO auch unter diesem Aspekt nicht erfüllt seien. Konkret macht die Gesuchsgegnerin geltend, der genannte Mietvertrag sei durch den Verkauf der Liegenschaft kraft Art. 261 OR automatisch

von F._____ auf die formale Erwerberin, die Gesuchstellerin, übergegangen. Zwischen F._____ und D._____ habe ein Treuhandverhältnis bestanden, womit der Treugeber D._____ dem Treunehmer F._____ entsprechend Anweisungen im Sinne von Art. 397 ff. OR habe geben können. D._____ habe F._____ somit auch instruieren können, sein Einverständnis zu einem solchen Mietvertrag zu geben. Der Mietvertrag, welcher zwar formal nur von D._____ im Namen einer einfachen Gesellschaft unterzeichnet worden sei, binde somit auch F._____ rechtswirksam. Aus rechtlicher Sicht brauche es denn auch keine Unterschrift von F._____, damit ein Mietvertrag zwischen ihm als formalen Eigentümer und der Gesuchsgegnerin zustande komme. Doch selbst wenn man – entgegen der Ansicht der Gesuchsgegnerin – davon ausgehe, dass kein Treuhandverhältnis bestanden habe, so wohne die Gesuchsgegnerin unbestritten bereits seit dem 1. Oktober 2009 in der streitgegenständlichen Liegenschaft, was F._____ bekannt gewesen sei und er toleriert habe. Folglich habe dieses Mietverhältnis nach den allgemeinen Regeln über die Entstehung von Verträgen ohnehin Bestand. Auch die von der Vorinstanz angeführten Zweifel an der Existenz des Mietvertrags im Zusammenhang mit dem Mietzins und der langen Dauer des Mietverhältnisses seien rechtlich nicht haltbar (act. 43 S. 13 f.). Einerseits handle es sich um Laien und andererseits bestehe wie erwähnt kein Schriftlichkeitserfordernis, womit Änderungen des ursprünglichen Mietvertrags (statt Mietzinszahlungen die Liegenschaftsaufwendungen zu bezahlen) auch mündlich bzw. konkludent rechtswirksam seien. Die lange Dauer des Mietverhältnisses sei in Anbetracht der Rückübertragung der Liegenschaft auf die Eheleute CD._____ durchaus sinnvoll. Da diese Angelegenheit offensichtlich kein klarer Fall sei, hätte die Vorinstanz aus materieller Sicht einen Nichteintretensentscheid fällen müssen. Folglich sei die Berufung gutzuheissen (act. 44 S. 10 ff.).

4.4.2. Zunächst ist klar zu stellen, dass die von der Gesuchsgegnerin angeführten Zweifel bzw. Fragezeichen der Vorinstanz hinsichtlich des Mietvertrags in anderem Zusammenhang als dem oben dargestellten erwähnt worden waren (vgl. dazu act. 43 S. 13 unten und S. 14). So kam die Vorinstanz in ihrer Hauptbegründung zum Schluss, dass der zwischen D._____ und der Gesuchsgegnerin abgeschlossene Mietvertrag vom 31. August 2009 nichts am Anspruch der Gesuchstellerin auf Abwehr der Einwirkung in ihr Eigentum ändere und führte lediglich der Vollständigkeit halber an, dass die Ernsthaftigkeit des eingereichten Mietvertrages mehr als

fraglich sei, insbesondere bezüglich des Mietzinses und bezüglich der Laufzeit des Vertrags. Diese ergänzenden vorinstanzlichen Überlegungen sprechen somit nicht – wie die Gesuchsgegnerin darzustellen versucht – gegen einen klaren Fall.

4.4.3. Zwar sind die personellen Verhältnisse und die einzelnen Geschehnisse im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Liegenschaft komplex, doch steht dieser Umstand einem unbestrittenen bzw. sofort beweisbaren Sachverhalt bezüglich der Ausweisung nach Art. 257 ZPO nicht von vornherein entgegen:

Vorweg sei festgehalten, dass die Eltern der Gesuchsgegnerin zu einem Zeitpunkt aus der Liegenschaft ausgewiesen worden waren (erstinstanzlich am 20. Dezember 2013, zweitinstanzlich bestätigt am 5. Februar 2014), in welchem die Gesuchsgegnerin bereits vier Jahr dort gewohnt hatte (seit 1. Oktober 2009). Weshalb es nicht auch zur Ausweisung der Gesuchsgegnerin gekommen ist, kann jedoch dahin gestellt bleiben. Feststeht jedenfalls, dass der von der Gesuchsgegnerin eingereichte Mietvertrag vom 28. bzw. 31. August 2009 keine Rechtswirkung gegenüber der Gesuchstellerin zu erzeugen vermag (act. 26/3), ist er im Hinblick auf eine Übertragung der Liegenschaft doch nicht zwischen den berechtigten Personen abgeschlossen worden. Zwar liegt die Beweislast beim Rechtsschutz in klaren Fällen bei der Gesuchstellerin und die Gesuchsgegnerin trifft bloss eine Behauptungslast, womit sie ihre Einwendungen nicht glaubhaft machen muss (vgl. KUKO SchKG-Jent-Sørensen, N 11 zu Art. 257 ZPO), doch reichen offensichtlich unbegründete bzw. haltlose Behauptungen nicht aus, um das Verfahren nach Art. 257 ZPO aufzuhalten (vgl. ZR 2008 Nr. 13). Zum Zeitpunkt des behaupteten Abschlusses des Mietvertrags stand die Liegenschaft unbestritten im Eigentum von F._____. Dieser war bereits sechs Jahre als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. D._____ hatte somit keine dingliche Berechtigung mehr an der Liegenschaft, womit ein Mietvertrag zwischen ihm und der Tochter auch nicht nach Art. 261 OR auf die neue Eigentümerin bzw. die Gesuchstellerin übergehen konnte, unabhängig davon, ob F._____ nun als Treuhänder von D._____ agierte oder nicht. Das entsprechende Argumentarium der Vorinstanz hiezu ist korrekt und bedarf keiner weiteren Ausführungen (vgl. dazu ZK OR-Higi, N 15 zu Art. 261-261a OR). Die Behauptung, dass der eingereichte Mietvertrag F._____ rechtswirksam als Vermieter gebunden hat, ist offensichtlich haltlos. Selbst wenn an die Einwendungen der Gesuchsgegnerin nur geringe Anforderun-

gen zu stellen sind, so führt sie nirgends an, dass eine Vollmacht von F. _____ bestanden habe, gemäss welcher ihr Vater im Namen der einfachen Gesellschaft, der Verwaltungsgesellschaft "H. _____", berechtigt gewesen sein soll, Verträge, insbesondere Mietverträge abzuschliessen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte vor, welche auf bestimmte Tätigkeiten der einfachen Gesellschaft schliessen lassen, und selbst wenn eine solche Verwaltungsgesellschaft bestanden haben könnte, müsste sich die Gesuchsgegnerin zumindest zur rechtlichen Befugnis ihres Vaters, im Namen der Verwaltungsgesellschaft einen Mietvertrag abzuschliessen, äussern. Sie legt aber keinerlei entsprechende Dokumente vor bzw. beruft sich nicht einmal auf solche. Die Existenz der Verwaltungsgesellschaft "H. _____" wurde von der Gesuchstellerin denn auch mit Nachdruck bestritten. Den Mietvertrag bezeichnete sie als gefälscht (Prot. I S. 8). In diesem Punkt sind an die Beweislast der Gesuchstellerin denn auch keine übertriebenen Anforderungen zu stellen, zumal von ihr nicht verlangt werden kann, das Nichtbestehen einer einfachen Gesellschaft zu beweisen. Dass ein Mietvertrag aufgrund eines Treuhandverhältnisses oder sodann durch Zeitablauf bzw. Duldung seitens von F. _____ entstanden sein soll, verfängt in der vorliegenden Konstellation ebenfalls nicht. Damit ist die Einwendung der Gesuchsgegnerin, zwischen ihr und der Gesuchstellerin bestehe ein rechtsgültiger, befristeter Mietvertrag, unbegründet.

Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass ein Untermietverhältnis das gleiche Schicksal erleidet wie das Hauptmietverhältnis. Das Mietverhältnis zwischen den Eltern der Gesuchsgegnerin und der Gesuchstellerin wurde beendet und die Eltern wurden aus der Liegenschaft ausgewiesen. Entsprechend hat die Gesuchsgegnerin auch aus einem allfälligen Untermietverhältnis zwischen ihr und ihren Eltern keinen Rechtstitel, um in der Liegenschaft wohnen zu bleiben.

4.5. Nach dem oben Gesagten sprach die Vorinstanz die Ausweisung zurecht aus. Die Voraussetzungen im Sinne von Art. 257 ZPO sind erfüllt. Damit bleibt auch kein Raum für die eventualiter beantragte Rückweisung an die Vorinstanz zwecks Ergänzung des Verfahrens. Die Berufung ist in allen Punkten abzuweisen.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Da die Gesuchsgegnerin im Rechtsmittelverfahren unterliegt, sind ihr gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO die Prozesskosten aufzuerlegen. Diese bestehen in der Regel aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Gesuchstellerin war im Berufungsverfahren nicht anzuhören, womit ihr keine relevanten Aufwendungen entstanden sind, welche es zu ersetzen gilt (Art. 95 Abs. 1 und 3 lit. a und b ZPO). Ihre Eingabe vom 3. Juni 2014 im Sinne einer Berufungsantwort erfolgte unaufgefordert und enthielt im Übrigen lediglich einen Antrag auf Abweisung der Berufung (act. 48).

5.2. Der Streitwert bildet Berechnungsgrundlage für die Festsetzung der Prozesskosten. Vorliegend geht der Streit nicht auf Geldzahlung, weshalb der Streitwert zu schätzen ist. Hierbei ist darauf abzustellen, was der Ausgang des Verfahrens für die Parteien in finanzieller Hinsicht bedeutet. Massgebend ist dabei das Brutto-Prinzip (auch wenn eine Gegenleistung geschuldet ist, wie bei der Benützung einer Wohnung gegen Entgelt, ist auf den Mietzins abzustellen, welcher in der streitigen Periode zu zahlen wäre). Bei einem Erstreckungsbegehren kann die verlangte Dauer herangezogen werden. Ist die Kündigung an sich angefochten, muss die dreijährige Sperrfrist beachtet werden, welche im Fall eines Obsiegens des Mieters von Gesetzes wegen läuft (Art. 271a Abs. 1 lit. e OR). Geht es alleine um eine Ausweisung ist auf die mutmassliche Dauer des Verfahrens abzustellen, welche bei liquiden Verhältnissen in der Regel sechs Monate nicht übersteigt. Ausgehend davon ist der Streitwert in Übereinstimmung mit der Vorinstanz auf Fr. 14'700.– zu schätzen, basierend auf dem von den Eltern der Gesuchstellerin geleisteten Mietzins von Fr. 2'450.– monatlich (act. 5/3 S. 2).

Hernach ergibt sich eine ordentliche Gerichtsgebühr von Fr. 2'408.– (§ 4 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG). Diese ist gestützt auf § 8 Abs. 1 GebV OG um einen Viertel auf Fr. 1'800.– zu reduzieren. Eine weitergehende Reduktion ist in Anbetracht der umfangreichen Akten nicht angezeigt.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 7. April 2014 (Geschäfts-Nr. ER140035) wird bestätigt.
2. Die erstinstanzliche Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen wird bestätigt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'800.– festgesetzt und der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Für das Berufungsverfahren werden keine Entschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 44), sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein.
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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt **Fr. 14'700.–**.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. M. Fuchs Räber

versandt am: