

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF150055-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden.

Urteil vom 15. Oktober 2015

in Sachen

A._____ Bau AG,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B._____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Prof. Dr. iur. X1._____ und / oder Rechtsanwältin

Dr. iur. X2._____,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Räumung einer Liegenschaft

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 23. September 2015 (ER150160)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

1. Es sei der Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die in Beschlag genommene Arealfäche auf dem Grundstück Kat. Nr. ..., C._____, ...strasse ... in ... Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen;
2. es sei das zuständige Stadtmannamt Zürich 11 anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken;
3. alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten.

Urteil des Bezirksgerichtes Zürich:

(act. 7 = act. 11)

1. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, das Grundstück Kat. Nr. ..., C._____, an der ...strasse ... in ... Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Widerhandlungsfall.
2. Das Stadtmannamt Zürich 11 wird angewiesen, Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen, sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr von Fr. 1'000.– wird von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
4. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von Fr. 1'250.– zu bezahlen.
5. [Mitteilung]
6. [Rechtsmittelbelehrung]

Berufungsanträge:
(act. 12, sinngemäss)

Auf das Gesuch sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchstellerin nicht einzutreten.

Erwägungen:

1. Einleitung, Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 3. September 2015 reichte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (im Folgenden: Gesuchstellerin) ein Ausweisungsbegehren gegen die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (im Folgenden: Gesuchsgegnerin) ein und stellte das eingangs erwähnte Rechtsbegehren (act. 1). Mit Verfügung vom 4. September 2015 setzte die Vorinstanz der Gesuchsgegnerin Frist zur Beantwortung des Gesuches an. Sie wies darauf hin, dass bei Säumnis aufgrund der Akten entschieden werde (act. 5). Diese Verfügung wurde der Gesuchsgegnerin am 7. September 2015 zugestellt (act. 6). Mit Urteil vom 23. September 2015 hiess das Bezirksgericht Zürich das Gesuch gut (act. 7 = act. 11). Der Entscheid wurde der Gesuchsgegnerin am 7. Oktober 2015 zugestellt (act. 8b). Mit Eingabe vom 7. Oktober 2015 (Datum Poststempel) erhob die Gesuchsgegnerin fristgerecht Berufung und verlangte sinngemäss, auf das Gesuch sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchstellerin nicht einzutreten (act. 2). Die selbe Eingabe reichte die Gesuchsgegnerin bei der Vorinstanz ein (act. 9).

2. Begründung der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog, der Gesuchsgegnerin sei mit Verfügung vom 4. September 2015 Frist zur Beantwortung des Gesuches angesetzt worden. Innert Frist habe sich die Gesuchsgegnerin nicht vernehmen lassen, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden sei.

Die Gesuchstellerin habe behauptet, Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. ..., C._____, ...strasse ... in ... Zürich zu sein. Die Gesuchsgegnerin belege zurzeit ohne jeden gültigen Rechtsgrund einen Teil der Liegenschaft Kat. Nr. ..., C._____, ...strasse ... in ... Zürich. Mangels Bestreitung sei auf die Darstellung der Gesuchstellerin abzustellen.

Als Eigentümerin habe die Gesuchstellerin gestützt auf Art. 641 ZGB Anspruch darauf, dass die Gesuchsgegnerin ihr Grundstück verlasse. Das Ausweisungsbegehren sei deshalb gutzuheissen.

3. Argumente der Gesuchsgegnerin

Die Gesuchsgegnerin bringt vor, sie habe mit der Gesuchstellerin keinen schriftlichen Vertrag und sie sei mit ihr nicht durch Mietvertrag verbunden. Hingegen habe sie – die Gesuchsgegnerin – einen Mietvertrag mit der D._____ AG und diese wiederum mit Herrn E._____. Die Gesuchsgegnerin sei erst dann verpflichtet, das streitbetreffende Grundstück zu verlassen, wenn Herr E._____ die Kündigung ausgesprochen habe. Falls sich die Gesuchstellerin beklagen wolle, müsse sie sich an Herrn E._____ wenden.

4. Würdigung

4.1. Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung schriftlich und begründet einzureichen. Es obliegt dem Berufungskläger, konkrete Rügen anzubringen, sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und genau aufzuzeigen, welchen Teil des Urteils er für falsch hält und gegebenenfalls auf welche Dokumente er seine Argumentation stützt. Geprüft wird somit nur, was gerügt worden ist. Soweit jedoch eine Rüge vorgebracht wurde, wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie ist weder an die Argumente der Parteien noch an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides gebunden (BGE 138 III 374, 133 II 249 und 130 III 136; OGer ZH, II. ZK, Entscheid vom 9. August 2011, ZR 110 Nr. 80). Neue Tatsachenbehauptungen können nur berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumut-

barer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

4.2. Die Gesuchsgegnerin setzt sich mit dem angefochtenen Entscheid nicht auseinander. Ihre Berufung erweist sich insoweit offensichtlich als unbegründet. Neu bringt die Gesuchsgegnerin hingegen vor, sie sei gestützt auf Verträge zwischen der Gesuchsgegnerin und der D._____ AG bzw. zwischen der D._____ AG und Herrn E._____ zum Verbleib auf dem streitbetroffenen Grundstück berechtigt. Diese Behauptung hätte die Gesuchsgegnerin nach Ansetzung der Frist zur Gesuchsantwort im vorinstanzlichen Verfahren vorbringen können und müssen. Im Berufungsverfahren stellt sie ein unzulässiges Novum dar und muss unberücksichtigt bleiben. Es bleibt daher bei einer offensichtlich in der Sache unbegründeten Berufung, die deshalb abzuweisen ist. Das führt zur Bestätigung des vorinstanzlichen Entscheides.

Doch selbst wenn die neue Behauptung berücksichtigt würde, liesse sich daraus nichts zugunsten der Gesuchsgegnerin ableiten. Denn sie bestreitet nicht, dass die Gesuchstellerin Grundstückseigentümerin ist, und sie behauptet ebenso wenig, ihr gegenüber über einen Rechtstitel zum Verbleib auf dem Grundstück zu haben. Im Gegenteil legt sie selber dar, mit der Gesuchstellerin keinen Vertrag zu haben. Es kann sein, dass ein Dritter, dem das Grundstück nicht gehört, dieses der Gesuchsgegnerin vermietet hat. Dies ändert aber nichts daran, dass die Inanspruchnahme des Grundstückes durch die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin gegenüber unrechtmässig ist. Die Berufung wäre daher auch aus diesen Gründen sogleich abzuweisen.

5. Prozesskosten

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Berufungsverfahrens der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind für das Berufungsverfahren nicht zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin nicht wegen Unterliegens, der Gesuchstellerin nicht mangels erheblicher Aufwendungen im Berufungsverfahren.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 23. September 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 800.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin auferlegt.
4. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 12, sowie an das Bezirksgericht Zürich und an die Obergerichtskasse, 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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert übersteigt CHF 30'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. M. Hinden

versandt am:
16. Oktober 2015