

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF160025-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie  
Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger.

## **Beschluss und Urteil vom 14. April 2016**

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. ...,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

**Stadt B.**\_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des  
Bezirksgerichtes Uster vom 10. März 2016 (ER160004)

**Rechtsbegehren:**

(act. 2 S. 2)

- "1. Es sei den Gesuchsgegnern unter Androhung von Busse nach Art. 292 StGB und Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, sämtliche ihnen überlassenen Pachtobjekte (Wohnhaus-Nr. ..., Garage / Werkstatt-Nr. ..., Remisen / Lager-Nr. ..., Rinderstall-Nr. ..., Milchvieh/Scheune-Nr. ..., Geflügelstall-Nr. ..., Bienenhaus-Nr. ..., Weidescheune-Nr. ...) unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin gereinigt zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadtammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegner."

**Urteil des Bezirksgerichtes Uster vom 10. März 2016:**

(act. 13 = act. 17 = act. 19)

1. Infolge Anerkennung des Ausweisungsbegehrens wird der Gesuchsgegner 2 verpflichtet, die Pachtobjekte (Wohnhaus-Nr. ..., Garage / Werkstatt-Nr. ..., Remisen / Lager-Nr. ..., Rinderstall-Nr. ..., Milchvieh/Scheune-Nr. ..., Geflügelstall-Nr. ..., Bienenhaus-Nr. ..., Weidescheune-Nr. ...) unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, ansonsten die Zwangsvollstreckung im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO (Räumung) droht.
2. Die Gesuchsgegnerin 1 wird verpflichtet, die Pachtobjekte (Wohnhaus-Nr. ..., Garage / Werkstatt-Nr. ..., Remisen / Lager-Nr. ..., Rinderstall-Nr. ..., Milchvieh/Scheune-Nr. ..., Geflügelstall-Nr. ..., Bienenhaus-Nr. ..., Weidescheune-Nr. ...) unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, ansonsten die Zwangsvollstreckung im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO (Räumung) droht.
3. Das Stadtammannamt B.\_\_\_\_\_ wird angewiesen, die Zwangsmassnahme der Räumung auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, nö-

tigenfalls unter Beizug der Polizei. Diese Anweisung hat Gültigkeit bis zum 31. Juli 2016. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen, sie sind ihr aber von den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.

4. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 900.–.
5. Die Kosten werden von der Gesuchstellerin unter Verrechnung mit dem geleisteten Kostenvorschuss bezogen, sind ihr aber im Umfang von Fr. 600.– von der Gesuchsgegnerin 1 und im Umfang von Fr. 300.– vom Gesuchsgegner 2 zu ersetzen.
6. Die Gesuchsgegnerin 1 wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 60.– zu bezahlen, während der Gesuchsgegner 2 verpflichtet wird, der Gesuchstellerin eine solche von Fr. 30.– zu bezahlen.

**Berufungsanträge der Gesuchsgegnerin 1 und Berufungsklägerin:**

(act. 18 S. 2)

- " 1. Ziffer 2-6 des Urteils des Bezirksgerichts Uster vom 10. März 2016 seien aufzuheben und das Exmissionsbegehren sei abzuweisen.
2. Unter ausgangsgemässen Kosten- und Entschädigungsfolgen zu lasten des Berufungsbeklagten."

**Prozessualer Antrag:**

"Es sei zu einer mündlichen Berufungsverhandlung vorzuladen."

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Die Gesuchsgegner 1 und 2 pachteten von der Gesuchstellerin seit Oktober 1996 den landwirtschaftlichen Betrieb C.\_\_\_\_\_ in B.\_\_\_\_\_. Nachdem die Gesuchstellerin den Pachtvertrag ordentlich per 30. April 2005 gekündigt hatte, vereinbarten die Parteien im Rahmen eines Erstreckungsverfahrens vor dem Mietgericht des Bezirkes Uster eine einmalige Erstreckung des Pachtverhältnisses bis zum 30. April 2011 (act. 3/1.1.). Am 21. April 2005 schlossen die Parteien einen neuen Pachtvertrag über die obgenannten Pachtobjekte. Dabei vereinbarten sie eine Pachtdauer bis zum 31. März 2014. Zudem hielten sie fest, falls keine Kündigung auf den 31. März 2014 ausgesprochen werde, verlängere sich der Pachtvertrag bis zum 31. Dezember 2015. Auf diesen Zeitpunkt ende der Pachtvertrag ohne weiteres (Fixpacht; vgl. act. 3/2.1. S. 5). Da keine Kündigung auf den 31. März 2014 erfolgte, verlängerte sich der Pachtvertrag bis zum 31. Dezember 2015.

1.2. Am 18. Januar 2016 stellte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte) das eingangs erwähnte Ausweisungsbegehren (act. 1-2). In der Folge führte die Vorinstanz eine mündliche Verhandlung durch. An dieser anerkannte der Gesuchsgegner 2 das Ausweisungsbegehren (Prot. VI S. 6). Mit Urteil vom 10. März 2016 verpflichtete die Vorinstanz den Gesuchsgegner 2, die Pachtobjekte infolge Anerkennung des Ausweisungsbegehren zu räumen und der Berufungsbeklagten zu übergeben (Dispositivziffer 1). Ebenso verpflichtete sie die Gesuchsgegnerin 1, die Pachtobjekte zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben (Dispositivziffer 2). Ferner wurde das zuständige Stadtammannamt angewiesen, die Zwangsmassnahme der Räumung auf Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (Dispositivziffer 3). Schliesslich regelte sie die Kosten- und Entschädigungsfolgen ihres Verfahrens (Dispositivziffern 4-6; act. 13 = act. 17 = act. 19).

Am 24. März 2016 (Datum Poststempel) erhob die Gesuchsgegnerin 1 und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) rechtzeitig Berufung gegen Dispositivziffern 2-6 des vorinstanzlichen Entscheids (act. 18).

1.3. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-15). Auf die Einholung einer Antwort kann in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Die Sache ist damit spruchreif.

2.

2.1. Das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten richtete sich vorinstanzlich gegen die Gesuchsgegner 1 und 2, wobei der Gesuchsgegner 2 das Begehren vor Vorinstanz anerkannte. Die Berufung wurde nunmehr nur von der Gesuchsgegnerin 1 erhoben. Während einfache Streitgenossen unabhängig voneinander zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert sind, können notwendige Streitgenossen in der Regel nur zusammen Rechtsmittel ergreifen (Art. 70 Abs. 2 und Art. 71 Abs. 3 ZPO sowie ZK ZPO-Reetz, 2. Aufl., Vorb. Art. 308-318 N 37). Die Kammer hat entschieden, dass die beklagten Mieter im Ausweisungsverfahren keine notwendigen, sondern lediglich einfache Streitgenossen darstellen (OGer ZH LF110128 vom 1. März 2012 E. II./4.3; vgl. auch Rajower, Prozessuale Aspekte der Ausweisung von Mietern, AJP 1998, S. 805). Dies gilt auch, wenn sich das Ausweisungsbegehren wie vorliegend gegen mehrere Pächter richtet. Jeder Streitgenosse kann demzufolge den Prozess unabhängig von den anderen führen und für sich allein ein Rechtsmittel ergreifen. Die Berufungsklägerin ist daher legitimiert, das vorliegende Berufungsverfahren zu führen.

2.2. Mit einer Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 Abs. 1 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur dann noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor der ersten Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen müssen sodann die Voraussetzungen nach Art. 257 Abs. 1 ZPO bereits im erstinstanzlichen Verfahren erfüllt sein, weshalb die Berufungsinstanz die Beurteilung der ers-

ten Instanz generell nicht gestützt auf Urkunden prüfen kann, die nach Art. 317 Abs. 1 ZPO im Berufungsverfahren neu vorgelegt wurden (BGer 4A\_420/2012 vom 7. November 2012 E. 5).

2.3. Die Berufungsklägerin beantragt in prozessualer Hinsicht die Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Nach Art. 316 Abs. 1 ZPO kann die Rechtsmittelinstanz im Berufungsverfahren eine Verhandlung durchführen oder aufgrund der Akten entscheiden. Im vorliegenden Berufungsverfahren wäre eine Verhandlung nicht sinnvoll. Die Berufung ist innert der Rechtsmittelfrist vollständig zu begründen. Neue Vorbringen sind nur unter den vorgenannten Voraussetzungen zulässig, wobei das nachträgliche Beibringen von Beweisurkunden im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen nach dem Gesagten unzulässig ist. Es ist daher nicht ersichtlich und wird von der Berufungsklägerin auch nicht dargelegt, was in einer Verhandlung noch zur Sprache kommen könnte. Demzufolge ist der prozessuale Antrag der Berufungsklägerin abzuweisen.

3.

3.1. Hinsichtlich der allgemeinen rechtlichen Ausführungen zu den Voraussetzungen für die Gewährung von Rechtsschutz in klaren Fällen sowie zum Anspruch des Verpächters auf Rückgabe des Pachtobjekts kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 17 E. 2.1. und 2.6. f.).

3.2. Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, das Pachtverhältnis sei mit Ablauf der Vertragsdauer am 31. Dezember 2015 beendet gewesen (act. 17 E. 2.8.-9.). Dies wird von der Berufungsklägerin wie bereits vor Vorinstanz auch im Berufungsverfahren nicht bestritten (vgl. act. 18).

3.3. Die Berufungsklägerin bringt in ihrer Berufungsschrift im Wesentlichen vor, die aktuelle Situation sei nicht mehr vergleichbar mit derjenigen bei Vertragsabschluss. Der ...hof C.\_\_\_\_\_ habe in den vergangenen zehn Jahren dank der Eigeninitiative der Pächterfamilie eine Existenz geboten. Für die sofortige Räumung der Wohnungen und der Ökonomiegebäude bestehe sodann kein zwingender Grund. Diese würden leer stehen bis zur Sanierung, für welche zuerst ein Kredit

gesprächen werden müsse. Ferner dürften auch die anderen ehemaligen Pächter der Stadt B. \_\_\_\_\_ weiterhin in ihren Wohnungen bleiben. Gegen die Gesuchsgegner sei in den vergangenen Jahren regelrechtes Mobbing betrieben worden (vgl. act. 18).

3.4. Für die Entscheidung über das Ausweisungsbegehren des Verpächters ist einzig entscheidend, ob sich die Pächter gestützt auf einen bestehenden Vertrag zu Recht im Pachtobjekt aufhalten oder ob sie nach Beendigung des Pachtverhältnisses ohne einen Rechtsgrund im Pachtobjekt verblieben sind. Die Vorbringen der Berufungsklägerin zur konkreten Situation des Hofes C. \_\_\_\_\_ sind für die Beurteilung der Streitsache – mögen sie auch zutreffen – nicht relevant. Die Vorinstanz kam zutreffend zum Schluss, nachdem das Pachtverhältnis per Ende Dezember 2015 unbestrittenermassen beendet worden sei, bestehe kein Rechtsgrund für einen weiteren Verbleib in den Pachtobjekten. Der Ausweisungsbefehl wurde daher zu Recht erteilt. Die Berufung ist deshalb abzuweisen.

3.5. Die Berufungsklägerin verlangt in ihrer Berufung weiter die Aufhebung der Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Entscheids, ohne diesen Antrag jedoch zu begründen. Zufolge Abweisung der Berufung ist die Verteilung der Prozesskosten des vorinstanzlichen Verfahrens zu bestätigen. Die Höhe der von der Vorinstanz festgesetzten Prozesskosten beanstandet die Berufungsklägerin in ihrer Berufung nicht, weshalb auch diese ohne weiteres zu bestätigen ist.

4.

4.1. Für das Berufungsverfahren wird die Berufungsklägerin entsprechend dem Ausgang des Verfahrens kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert des vorliegenden Verfahrens von 12'671.– auszugehen (vgl. act. 17 E. 3.2.). Ausgehend davon ist die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 700.– festzusetzen.

4.2. Da sich die Berufungsbeklagte im vorliegenden Verfahren nicht äussern musste, sind ihr keine Aufwendungen entstanden, die es zu entschädigen gälte (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

**Es wird beschlossen:**

1. Der prozessuale Antrag der Berufungsklägerin, es sei zu einer mündlichen Berufungsverhandlung vorzuladen, wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichtes Uster vom 10. März 2016 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Berufungsklägerin auferlegt.
4. Der Berufungsbeklagten wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 18, sowie an das Bezirksgericht Uster 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 beträgt Fr. 12'671.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:  
15. April 2016