

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF160039-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie  
Gerichtsschreiber MLaw P. Klaus

## Urteil vom 15. Juli 2016

in Sachen

**A. \_\_\_\_\_ AG,**

Beklagte und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. X. \_\_\_\_\_,

gegen

**Betreibungsamt B. \_\_\_\_\_,**

Klägerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des  
Bezirksgerichtes Winterthur vom 31. Mai 2016 (ER160034)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 1)

"Es sei der Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die 4 ½-Zimmer-Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss links, mit Waschraum und Keller im Untergeschoss sowie der Garagenplatz in der Tiefgarage Nr. ..., an der C. \_\_\_\_\_ - Strasse ..., D. \_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen und zu verlassen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten."

**Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 31. Mai 2016:**

(act. 11 = act. 14 = act. 16)

1. Die Beklagte wird verpflichtet, die 4 ½-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Obergeschoss und im Dachgeschoss an der C. \_\_\_\_\_ -Strasse ... in D. \_\_\_\_\_ samt zugehörigem Kellerabteil sowie den Garagenplatz Nr. ... in der Tiefgarage unverzüglich zu räumen und dem Kläger ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
  2. Das Stadttammannamt E. \_\_\_\_\_ wird angewiesen, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen des Klägers, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen ist, zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Der Kläger hat die Vollzugskosten vorzuschliessen, doch sind sie ihm vom Beklagten zu ersetzen.
- (3.-6. Kosten- und Entschädigungsfolgen, Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung)

**Berufungsanträge:**

(act. 15 S. 2)

- "1. Es sei das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und an die Vorinstanz zur Neuurteilung gemäss den obergerichtlichen Erwägungen zurück zu weisen.
2. Eventualiter, nämlich für den Fall, dass dem Begehren gemäss Ziff. 1 nicht stattgegeben wird, so sei das vorinstanzliche Urteil aufzuheben das Mietverhältnis zu Gunsten der Berufungsklägerin um mindestens ein Jahr zu verlängern.

3. Alles unter KEF zu Lasten der Vorinstanz bzw. Staatskasse."

### **Erwägungen:**

1. Am 2. Mai 2016 stellte die Klägerin und Berufungsbeklagte (fortan Berufungsbeklagte) das eingangs erwähnte Ausweisungsbegehren (act. 1-2/1-11) beim Bezirksgericht Winterthur (fortan Vorinstanz). Innert erstreckter Frist (act. 3; act. 8) reichte die Beklagte und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin) am 24. Mai 2016 ihre Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren ein (act. 10). Mit Urteil vom 31. Mai 2016 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Berufungsklägerin, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben. Im Weiteren wies die Vorinstanz das Stadttammannamt E. \_\_\_\_\_ an, das Urteil nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 14 S. 5 f.). Das Urteil wurde der Berufungsklägerin am 3. Juni 2016 zugestellt (act. 12). Am 13. Juni 2016 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin innert der Rechtsmittelfrist Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 15). Die Akten der Vorinstanz sind beigezogen (act. 1-12). Auf die Einholung einer Antwort kann in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Die Sache ist spruchreif.

2.

2.1. Mit einer Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsklägerin macht diverse Rechtsverletzungen durch die Vorinstanz geltend und führt im Wesentlichen an, dass nach dem 31. Januar 2016 ein unbefristetes Mietverhältnis bestanden habe, welches nicht ordentlich gekündigt worden sei. Es habe kein legitimes Interesse an der Aneinanderreihung von befristeten Mietverträgen gegeben. Der Kündigungsschutz werde auf kaltem Wege ausgehebelt. Es liege kein liquider Fall vor. Überhaupt sei das Agieren und Handeln der Vorinstanz und der Berufungsbeklagten unverhältnismässig, da gegen die Versteigerung und den Zuschlag des Mietobjekts verschiedene Be-

schwerden hängig seien. Es sei ein schlechter Verkaufspreis erzielt worden. Solange diese Beschwerden nicht rechtskräftig erledigt seien, gäbe es keine Veranlassung für eine Ausweisung. Die Berufungsklägerin habe in den Wohn- und Geschäftsräumlichkeiten ihre Geschäftstätigkeit aufnehmen können. Eine Ausweisung hätte einschneidende Konsequenzen zur Folge. Ausserdem sei der Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren die Akteneinsicht verweigert worden, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle (act. 15 S. 3 ff.).

2.2. 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 ersten 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). Die von der Berufungsklägerin vor der Rechtsmittelinstanz neu eingereichten Unterlagen (act. 17/2-3) können daher nicht berücksichtigt werden.

2.3. Um Wiederholungen zu vermeiden, kann hinsichtlich der allgemeinen rechtlichen Ausführungen zu den Voraussetzungen für die Gewährung von Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO sowie zum Anspruch der Berufungsbeklagten auf Rückgabe des Mietobjekts auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 14 E. III./1.). Für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten ist einzig entscheidend, ob sich die Berufungsklägerin gestützt auf einen bestehenden Vertrag zu Recht im Mietobjekt aufhalten darf oder ob diese nach definitiver Beendigung des Mietverhältnisses ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist.

2.4. Die Vorinstanz hielt dazu in tatsächlicher Hinsicht zutreffend fest, dass die Parteien mit Vertrag vom 8. bzw. 11. Dezember 2015 einen bis 31. Januar 2016 befristeten Mietvertrag über das Mietobjekt abgeschlossen hatten (act. 2/2; act. 14 S. 2). Ebenso zutreffend wurde festgestellt, dass der Mietvertrag insge-

samt drei Mal verlängert wurde: Mit E-Mail vom 4. Februar 2016 zunächst bis 29. Februar 2016 (act. 2/4), mit Schreiben vom 29. Februar 2016 bis 31. März 2016 (act. 2/5-6) und mit E-Mails vom 29./30. März 2016 bis 15. April 2016 (act. 2/7). Eine weitere Verlängerung erfolgte nicht (act. 14 S. 2 f.).

2.5. Die Behauptung der Berufungsklägerin, wonach, wenn überhaupt, nach dem 31. Januar 2016 ein unbefristeter Mietvertrag vorgelegen haben soll, ist angesichts der klaren Aktenlage unzutreffend. F.\_\_\_\_\_, einziges Mitglied mit Einzelunterschrift der Berufungsklägerin (act. 2/1), bestätigte im E-Mail vom 29. März 2016 sogar noch, dass sie das Mietobjekt bis am 15. April 2016 räumen würden (act. 2/7 S. 3). Befristete Mietverträge enden ohne Kündigung (Art. 266 Abs. 1 OR). Die Berufungsbeklagte hatte – entgegen der Meinung der Berufungsklägerin (act. 15 S. 5) – keine formellen Kündigungsformen oder -fristen einzuhalten. Zutreffend wies die Vorinstanz auch darauf hin, dass die Aneinanderreihung von mehreren Mietverträgen nur bei Vorliegen legitimer Interessen zulässig ist und dass dies vorliegend darin bestanden habe, bis zur Zwangsversteigerung des Mietobjekts – das Verwertungsbegehren lag nach unbestrittener Sachdarstellung schon im Zeitpunkt des ersten Vertragsschlusses im Dezember 2015 vor (act. 1 S. 1 f.) – Ertrag zu generieren, wobei am Steigerungstag kein Mietverhältnis mehr bestehen sollte, um so einen maximalen Erlös erzielen zu können (act. 14 S. 3 f.). Entsprechend wurde dies in den Steigerungsbedingungen auch angekündigt (act. 2/11 S. 7 Ziffer 19). Richtig erkannte die Vorinstanz, dass das Mietverhältnis am 15. April 2016 endete und sich die Berufungsklägerin seit diesem Zeitpunkt ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhält (act. 14 S. 4).

2.6. Daran vermögen die Ausführungen der Berufungsklägerin nichts zu ändern. Insbesondere ist der Vorwurf, dass ihr vor der Vorinstanz das Akteneinsichtsrecht verweigert und damit das rechtliche Gehör verletzt worden sei, nicht zutreffend, zumal ihr mit der Verfügung der Vorinstanz vom 4. Mai 2016 Doppel der vorinstanzlichen Verfahrensakten zugestellt worden waren (act. 3 S. 2 Dispositivziffer 4). Die weiteren Vorbringen der Berufungsklägerin sind für die Beurteilung der Streitsache – mögen sie auch, wenn sie zuträfen, nachvollziehbar sein – nicht relevant. Das behauptete Bestehen eines weiteren Mietvertrags über das

Mietobjekt zwischen der Berufungsbeklagten und der G.\_\_\_\_\_ AG (act. 15 S. 4 f.) ist für die Stellung der Berufungsklägerin rechtlich genauso unerheblich wie die finanzielle Situation von H.\_\_\_\_\_, der ehemaligen Eigentümerin des Mietobjekts (act. 15 S. 3 f.). Ebenso haben laufende Beschwerdeverfahren gegen die Versteigerung des Mietobjekts an sich bzw. gegen den Zuschlag oder der Umstand, dass eine Ausweisung für die Berufungsklägerin einschneidende Konsequenzen hätte, keinen Einfluss auf die privatrechtliche Beendigung des Mietverhältnisses zwischen den Parteien. Für die erforderliche Beurteilung ist es weiter irrelevant, ob das Ausweisungsbegehren verhältnismässig ist oder nicht. Ebenso zutreffend erkannte die Vorinstanz (act. 14 S. 4 a.E.), dass infolge Fristversäumnisses (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR) vorliegend kein Raum zur Beurteilung einer Erstreckung des Mietverhältnisses besteht (vgl. etwa BGE 122 III 92, E. 2d). Der Ausweisungsbefehl wurde daher zu Recht erteilt. Die Berufung ist abzuweisen.

3. Für das Berufungsverfahren wird die Berufungsklägerin entsprechend dem Verfahrensausgang entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 12'000.– auszugehen (act. 14 S. 5). Ausgehend davon ist die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 750.– festzusetzen. Da sich die Berufungsbeklagte im vorliegenden Verfahren nicht äussern musste, sind ihr keine Aufwendungen entstanden, die zu entschädigen wären (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

### **Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur vom 31. Mai 2016 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– 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 Doppel von act. 15, sowie an das Bezirksgericht Winterthur 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw P. Klaus

versandt am: