

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF190037-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin MLaw A. Ochsner

Urteil vom 5. Juli 2019

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

gegen

B._____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 10. Mai 2019 (ER190026)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Die Gesuchsgegnerin sei – unter Strafandrohung im Unterlassungsfall gemäss Art. 292 StGB – zu verpflichten, die 2.5-Zimmerwohnung Nr. 5 im 1. OG Mitte inklusive zugehörigem Keller, am C.____-platz ..., D.____ [Ort] unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das zuständige Gemeindeammannamt Geroldswil-Oetwil-Weiningen sei anzuweisen, den Befehl auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. Mehrwertsteuer zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

Urteil des Einzelgerichtes:

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, die 2.5-Zimmerwohnung Nr. 5 im 1. OG Mitte inklusive dazugehörigem Keller, in der Liegenschaft C.____ -platz ..., D.____ unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt Geroldswil-Oetwil-Weiningen wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen des Gesuchstellers den Befehl gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind vom Gesuchsteller vorzuschüssen. Sie sind ihm aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt.
4. Die Entscheidgebühr wird der Gesuchsgegnerin auferlegt, jedoch mit dem vom Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 800.– verrechnet. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, dem Gesuchsteller diesen Betrag zu ersetzen.

5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteient-schädigung von Fr. 1'000.– (zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

6./7. (Mitteilung / Rechtsmittel).

Berufungsanträge:

der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (act. 25):

Das Urteil vom 10. Mai 2019 (ER190026) sei aufzuheben und auf das Begehren des Berufungsbeklagten vom 28. März 2019 sei nicht einzutreten;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MWST) zulasten des Berufungsbeklagten.

Prozessualer Antrag:

Es seien die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens (Geschäfts-Nr. ER190026) beizuziehen.

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Am 20. März 2013 bzw. am 26. März 2013 unterzeichneten B._____ als Vermieter (Gesuchsteller und Berufungsbeklagter, nachfolgend Berufungsbeklagter) und E._____ als Mieter (Bruder der Berufungsklägerin) einen Mietvertrag für eine 2.5-Zimmer-Wohnung am C._____ -platz ..., D._____. Mietbeginn war der 1. April 2013. Der Bruttomietzins betrug Fr. 1'700.– (act. 17/1). Der Berufungsbeklagte kündigte gegenüber E._____ das Mietverhältnis mit amtlich bewilligtem Formular am 24. Januar 2018 per 30. September 2018 (act. 3/2). Der Berufungsbeklagte leitete sodann ein Ausweisungsverfahren gegen E._____ ein. Dieses führte zu dem am 23. November 2018 gegen E._____ ausgesprochenen Ausweisungsbefehl des Einzelgerichtes (act. 3/3), der mit Urteil der Kammer am 3. Janu-

ar 2019 bestätigt wurde (act. 3/4). Nachdem der Berufungsbeklagte beim zuständigen Gemeindeammannamt ein Ausweisungsgesuch gestellt hatte, teilte ihm der Gemeindeammann mit, der Ausweisungsbefehl könne nicht vollstreckt werden, da dieser nur auf E. _____ laute und dieser dort nicht (mehr) wohnhaft sei. Stattdessen wohne seine Schwester, A. _____ (Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin, nachfolgend Berufungsklägerin) seit längerem in dieser Wohnung. Sie gebe an, einen mündlichen Untermietvertrag zu haben (act. 3/5). Die Berufungsklägerin wohnt nach wie vor im streitgegenständlichen Mietobjekt. Sie stellt sich auf den Standpunkt, sie sei ebenfalls Partei des bereits erwähnten Mietvertrages. Dieser sei nicht gültig gekündigt worden (act. 25).

1.2 Der Berufungsbeklagte stellte mit Eingabe vom 28. März 2019 das eingangs wiedergegebene Ausweisungsbegehren (act. 1). Mit Urteil vom 10. Mai 2019 (act. 18 = act. 24 = act. 26, nachfolgend zitiert als act. 24) hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon (nachfolgend: Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren gut und entschied im eingangs wiedergegebenen Sinne.

1.3 Mit Eingabe vom 14. Juni 2019 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin fristgerecht (act. 19/2 i.V.m. act. 25) Berufung mit den vorab angeführten Anträgen.

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 – act. 23). Es konnte davon abgesehen werden, eine Berufungsantwort einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

II.

Prozessuales

1.1 Das angefochtene Urteil vom 10. Mai 2019 stellt einen erstinstanzlichen Entscheidungsfall in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zu-

letzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Bruttomietzinsen für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet und auf Fr. 10'200.– festgelegt (6 x Fr. 1'700.–; act. 24 S. 9).

1.2 Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hängt die Höhe des Streitwertes im Ausweisungsverfahren im Rechtsschutz in klaren Fällen von den Vorbringen der Parteien ab. Im Falle eines behaupteten mündlichen Mietvertrages geht das Bundesgericht in Bezug auf die Höhe des Streitwertes von dem durch die Verzögerung mutmasslich entstehenden Schaden bzw. dem während der Verfahrensdauer anfallenden Miet- oder Gebrauchswert der Mietsache aus (siehe Entscheidung des Bundesgerichts 5A_645/2011 vom 17. November 2011, E. 1.1 sowie BACHOFNER, Zur Streitwertberechnung der Mieterausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, MRA 2/17, S. 55 ff., S. 56). Ist hingegen die Gültigkeit der Kündigung strittig, so bestimmt das Bundesgericht den Streitwert bei einem unbefristeten Mietverhältnis anhand der Miete, die für diejenige Dauer geschuldet ist, während welcher der Mietvertrag unter der Annahme, dass die Kündigung ungültig gewesen wäre, zwingend weiterbestehen würde, bevor eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3; BACHOFNER, Zur Streitwertberechnung der Mieterausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, MRA 2/17, S. 55 ff., S. 56).

1.3 Die Berufungsklägerin macht sowohl im vorinstanzlichen (act. 16) als auch im Berufungsverfahren zusammengefasst geltend (act. 25), der (mit ihr mündlich geschlossene) Mietvertrag sei nicht gültig gekündigt worden, während der Berufungsbeklagte sich im vorinstanzlichen Verfahren auf den Standpunkt gestellt hat, mit der Berufungsklägerin sei überhaupt kein (mündlicher) Mietvertrag geschlossen worden (act. 1).

1.4 Ob mit Blick auf die soeben dargelegte bundesgerichtliche Rechtsprechung von einem höheren Streitwert auszugehen ist, als ihn die Vorinstanz festgelegt

hat, kann hier offen bleiben. Die Streitwertgrenze von Fr. 10'000.– als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Berufung ist ohnehin überschritten. Zur Bemessung der Prozesskosten ist auf den von der Vorinstanz berechneten (tieferen) Streitwert abzustellen (vgl. Ziff. IV nachfolgend und act. 24).

Die Berufung wurde ausserdem frist- und formgerecht eingereicht (Art. 311 ZPO), weshalb darauf einzutreten ist.

2.1 Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Die Berufung erhebende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht.

2.2 Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (vgl. Art. 317 ZPO).

III.

Materielles

1. Die Vorinstanz stellt sich zusammengefasst auf den Standpunkt, zwischen der Berufungsklägerin und dem Berufungsbeklagten liege kein Vertragsverhältnis vor. Sie begründet dies vorab damit, bereits der klare Wortlaut des Mietvertrags spreche dagegen. Nur E. _____ sei als Mieter im Mietvertrag genannt. Im Weiteren verweist die Vorinstanz auf den obergerichtlichen Entscheid im Ausweisungsverfahren gegen E. _____, in welchem die Gültigkeit der gegenüber ihm ausgesprochenen Kündigung bereits thematisiert worden war. Das Obergericht habe festgehalten, eine Nichtigkeit der Kündigung sei nicht ersichtlich. Auch aus der Korrespondenz zwischen den Parteien des vorliegenden Verfahrens könne nicht

auf ein Mietverhältnis geschlossen werden, da die Berufungsklägerin sich selbst gegenüber Behörden insbesondere dahingehend geäußert habe, sie sei in einem Untermietverhältnis und die Wohnung sei auf den Namen ihres Bruders gemietet. Nicht zuletzt könne auch aus dem Umstand, dass der Mietzins von einem gemeinsamen Konto der Berufungsklägerin und E. _____ an den Berufungsbeklagten überwiesen worden sei, nichts abgeleitet werden, da dies für den Berufungsbeklagten gar nicht ersichtlich gewesen sei und dies zudem keine Rückschlüsse darauf zulasse, wer Vertragspartei sei.

2. Die Berufungsklägerin stellt sich in ihrer Berufung wie bereits im Vorverfahren zusammengefasst auf den Standpunkt, es sei wegen ihres Gesundheitszustandes mündlich zwischen den Parteien vereinbart worden, dass einzig E. _____ als Mietpartei im Mietvertrag aufgeführt werde, sie aber dennoch Partei dieses Mietvertrages sei (act. 25 S. 4). Sie bringt in diesem Zusammenhang vor, von ihr im vorinstanzlichen Verfahren offerierte Beweise seien nicht abgenommen worden, sondern ihre Ausführungen seien einzig als offensichtlich haltlos abgetan worden. Im Weiteren legt sie in der Berufungsschrift dar, weshalb ihrer Ansicht nach ihre Vorbringen nicht offensichtlich haltlos seien (act. 25 S. 4 ff.), worauf in den nachfolgenden Erwägungen soweit notwendig zurückzukommen sein wird.

3. Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO).

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne zeitliche Verzögerung und ohne besonderen Aufwand nachgewiesen werden kann. Der Beweis ist in der Regel durch Urkunden zu erbringen. Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt. Anders als eine glaubhafte Bestreitung genügen nach Rechtsprechung und einhelliger Lehre offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen, über die sofort entschieden werden kann, nicht, um einen klaren Fall auszuschliessen (sogenannte Schutzbehauptungen, vgl. dazu ZK ZPO-SUTTER-SOMM /LÖTSCHER, 3. Aufl., 2016, Art. 257 N 7). Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es,

dass der Gesuchsgegner substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (BGE 138 III 620, E. 5.1.1 mit zahlreichen Hinweisen). Es gilt jedoch zu beachten, dass ein Vorbringen erst dann haltlos ist, wenn es sich aufgrund der gesamten Umstände ohne Weiteres als unwahr erweist. Das Vorbringen muss zufolge klarer gegenteiliger Anhaltspunkte im höchsten Grad unwahrscheinlich wirken die Unwahrheit also praktisch erwiesen sein. Entsprechend ist nicht leichthin von Haltlosigkeit auszugehen (EGLI, Rechtsschutz in klaren Fällen, in: PraxiZ, Band 2, Zivilprozess – aktuell, Zürich 2013, 1 ff., S. 11). Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Gesuchstellers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung der gesuchsgegnerischen Einwände könne daran nichts ändern (BGE 138 III 620, E. 5.1.1 mit zahlreichen Hinweisen). Es darf in solchen Fällen nach den Grundsätzen der antizipierten Beweiswürdigung von der Abnahme der vom Gesuchsgegner angerufenen Beweise abgesehen werden (ZR 103 [2004] Nr. 78; siehe auch ZK ZPO-SUTTER-SOMM /LÖTSCHER, a.a.O., Art. 257 N 5).

4.1.1 Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass in erster Linie auf den klaren Wortlaut des Mietvertrages abzustellen ist. Darin wird lediglich E._____ als Mietpartei aufgeführt. Dies bestreitet die Berufungsklägerin denn auch zu Recht nicht, verweist in diesem Zusammenhang aber wie bereits erwähnt auf ihren Gesundheitszustand und auf die deshalb angeblich geschlossene mündliche Vereinbarung.

4.1.2 Die Erklärung der Berufungsklägerin, weshalb sie nicht im Mietvertrag aufgeführt, aber dennoch Mietpartei sei, erscheint nicht lebensnah. Naheliegender wäre vielmehr, dass falls die Berufungsklägerin tatsächlich den Status einer Vertragspartei hätte geniessen wollen, aber aufgrund von gesundheitlichen Problemen sich nicht in der Lage gesehen hätte, selbst die diesbezügliche Verantwortung wahrzunehmen (insbesondere das Führen von Korrespondenz etc., das ihr gemäss ihren eigenen Angaben Probleme zu bereiten scheint, act. 25 S. 5 f.), sie

sich im Mietvertrag als Mieterin zusammen mit E._____ hätte aufführen lassen und ihn sodann als Vertreter hätte bezeichnen können.

Es scheint darüber hinaus auch nicht nachvollziehbar, inwiefern einzig die Tatsache, dass die Berufungsklägerin nicht namentlich im Vertragsdokument genannt ist, aber dennoch Mieterin mit allen Rechten und Pflichten sein soll, sie vor allfälligen administrativen Aufwänden – die sie aufgrund ihres Gesundheitszustandes gemäss ihren eigenen Ausführungen nicht zu stemmen in der Lage war (act. 25 S. 5 f.) – hätte bewahren sollen. Wäre sie nämlich tatsächlich Mieterin, so hätte sie, unabhängig von der expliziten Nennung im Mietvertrag, genau wie E._____ die mietvertraglichen Rechte und Pflichten wahrzunehmen gehabt, verbunden mit den entsprechenden Formalitäten und Korrespondenzen. Es ist somit mit der Vorinstanz (act. 24 S. 5) davon auszugehen, dass die Berufungsklägerin keine schlüssige Erklärung dafür lieferte, weshalb sie nicht formell als Partei in den schriftlich abgefassten Mietvertrag aufgenommen worden ist (vgl. act. 25 S. 6).

4.1.3 Es ist im Übrigen nicht zu übersehen, dass der Mietvertrag vom 20. März 2013 bzw. 26. März 2013 gemäss entsprechendem Hinweis in der Vertragsurkunde alle getroffenen Abmachungen enthält und jede entsprechende Änderung oder Ergänzung zu ihrer Gültigkeit der Schriftform bedarf (act. 17/1). Dies schliesst gemäss klarem Wortlaut eine (weitergehende) mündliche Vereinbarung zwischen den Parteien aus.

4.1.4 Vor diesem Hintergrund ist der Einwand der Berufungsklägerin, aufgrund ihres Gesundheitszustandes sei sie nicht im Mietvertrag aufgeführt worden, als reine Schutzbehauptung und damit als haltlos zu qualifizieren.

4.1.5 Dies gilt umso mehr, als die Berufungsklägerin selbst gegenüber Behörden darlegte, die Wohnung sei auf den Namen ihres Bruders gemietet sowie sie sei nur Untermieterin (act. 15/1). Die von der Berufungsklägerin in diesem Zusammenhang ins Feld geführte Erklärung für ihre eigenen Ausführungen, nämlich sie sei Nichtjuristin und habe sich in einer Drucksituation befunden (act. 25 S. 8), vermögen dahingegen nicht zu überzeugen, legt sie doch selbst dar, dass sie sich

offenbar durch diese Äusserungen erhoffte hatte, sich nicht noch in der Gemeinde anmelden zu müssen bzw. weitere Handlungen des Berufungsbeklagten bzw. der Behörden würden unterbleiben (act. 25 S. 8 und act. 15/1). Dies zeigt, dass sie sich juristischer Konsequenzen und Zusammenhänge sehr wohl bewusst war und sich deshalb mit Absicht entsprechend äusserte.

Im Übrigen ist auch einem juristischen Laien der Unterschied zwischen einem (Haupt-)Mietvertrag und einem Untermietvertrag zumindest als Wertung in der Laiensphäre sehr wohl bewusst, was für die hier relevante Unterscheidung, ob die Berufungsklägerin Partei des Mietvertrages mit dem Berufungsbeklagten war oder vielmehr Partei des Untermietvertrages mit E._____, genügt.

Damit ist irrelevant, wie die Äusserung des Gemeindeammanns, die Berufungsklägerin habe angegeben, einen mündlichen Untermietvertrag zu haben (act. 3/8), zu Stande gekommen ist, bzw. zu welchen rechtlichen oder eben tatsächlichen Feststellungen der Gemeindeammann berechtigt war (act. 24 S. 7, act. 25 S. 8).

Hinsichtlich des Einwandes der Berufungsklägerin, der Berufungsbeklagte habe sie angefragt, ob er einen Blick in ihre Wohnung werfen dürfe, ist auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zu verweisen (act. 24 S. 5).

4.2.1 An der Haltlosigkeit der Vorbringen der Berufungsklägerin vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass im Mietvertrag die Verwendung des Mietobjektes zu Wohnzwecken für zwei Personen angegeben wurde. Mit der Zwecknennung und der Angabe der Anzahl Personen wird regelmässig nur zum Ausdruck gebracht, wie hoch die *Maximal*belegung einer Wohnung sein soll und nicht, wie viele Personen tatsächlich in jenem Mietobjekt leben oder sogar, dass die in dieser Wohnung lebenden Personen Vertragspartei sind, obwohl sie nicht im Vertrag genannt werden. Die bereits als haltlos qualifizierte Einwendung der Berufungsklägerin, sie sei ebenfalls Mieterin, wird durch die Zwecknennung im Mietvertrag in jedem Fall nicht gestützt, wie sie dies vorbringt (act. 25 S. 4 ff.).

4.2.2 Dies gilt auch in Bezug auf das Vorbringen der Berufungsklägerin, der Mietzins sei von einem gemeinsamen Konto von ihr und E. _____ bezahlt worden. Falls dieser Umstand bei den Gutschriftsanzeigen für den Berufungsbeklagten überhaupt ersichtlich gewesen sein sollte, woran auch die Berufungsklägerin selbst zu zweifeln scheint (act. 25 S. 10), ist dies noch kein Hinweis darauf, wer Vertragspartei ist. Dies beschlägt vielmehr das interne Verhältnis zwischen der Berufungsklägerin und E. _____. Es ist denn auch nicht umstritten, dass der Berufungsbeklagte wusste, dass die Berufungsklägerin in jener Wohnung lebt (vgl. act. 17/4). Dies alles ändert nichts in Bezug auf die Frage ihrer Mietparteistellung und kann entsprechend auch nicht als Beweis dafür dienen. Die Berufungsklägerin geht zwar selbst davon aus, dass sich aus den Zahlungsmodalitäten keine Rückschlüsse auf die Vertragsparteistellung ziehen liessen, behauptet aber gleichzeitig, die entsprechenden Zahlungsbelege würden als Beweis für die bereits erwähnte mündliche Vereinbarung und damit die Vertragsparteistellung dienen (act. 25 S. 10). Aufgrund der obigen Erwägungen erweist sich das als unzutreffend.

4.3 Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen durfte die Vorinstanz im Sinne einer antizipierten Beweiswürdigung auf die Abnahme von von der Berufungsklägerin in diesem Zusammenhang angebotene Beweismittel – die Zeugenaussage von E. _____ und ihre eigene Parteibefragung (act. 16, passim) – verzichten. Im Übrigen ist die Berufungsklägerin darauf hinzuweisen, dass das Gericht sich bei der Beweisabnahme im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen in der Regel auf Urkunden zu beschränken hat und es unklar ist, ob in diesem Verfahren die Zeugenaussage und die Parteibefragung als Beweismittel überhaupt zulässig sind (zur Zeugenaussage: BGE 138 III 123, E. 2.6; siehe auch ZK ZPO-SUTTER-SOMM /LÖTSCHER, a.a.O., Art. 257 N 5).

4.4 Vor diesem Hintergrund kann auch offen bleiben, in welcher Form die Feststellung des hiesigen Gerichts im gegen E. _____ durchgeführten Ausweisungsverfahren (LF180098, act. 3/4 S.7), dass nicht ersichtlich sei, inwiefern die einzig gegen ihn und nicht auch gegen die Berufungsklägerin ausgesprochene Kündigung nichtig sei, hier zu berücksichtigen ist (vgl. act. 24 S. 5 und act. 25 S. 6 f.).

4.5 Zusammengefasst ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Einwände der Berufungsklägerin haltlos sind. Es liegt somit ein liquider Sachverhalt vor.

5. Art. 641 Abs. 2 ZGB verleiht dem Eigentümer das Recht, seine Sache von jedem, der sie ihm vorenthält, herauszuverlangen (Eigentumsklage) und jede ungerechtfertigte Einwirkung abzuwehren (Eigentumsfreiheitsklage). Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist die Rechtslage hier klar (act. 24 S. 8; Art. 641 Abs. 1 ZGB). Dies wird von der Berufungsklägerin (für den Fall, dass von keinem mietvertraglichen Verhältnis auszugehen ist) auch nicht in Frage gestellt (act. 25). Die Berufung ist damit im Ergebnis abzuweisen.

IV.

Kostenfolge

Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Kostenregelung zu bestätigen. Zudem wird die Berufungsklägerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung im Rechtsmittelverfahren bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Mit der Vorinstanz ist für die Festlegung der Höhe der Gebühren von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 10'200.– auszugehen (siehe dazu die obenstehenden Erwägungen zum Streitwert). Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr ist damit in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1–3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Berufungsklägerin ist keine Entschädigung zuzusprechen, weil sie unterliegt, dem Berufungsbeklagten ist keine zuzusprechen, weil er sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihm daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Dietikon, Einzelgericht, vom 10. Mai 2019, wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Berufungsklägerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 25, sowie an das Bezirksgericht Dietikon, Einzelgericht, und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 mietrechtliche Angelegenheit.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw A. Ochsner

versandt am: