

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF190044-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Beschluss vom 25. November 2019

in Sachen

1. **A.**_____,
2. ...

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

1. **B.**_____,
2. **C.**_____,
3. **D.**_____,

(als Erbengemeinschaft E._____)

Gesuchstellerinnen und Berufungsbeklagte,

1, 2, 3 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 22. Juli 2019 (ER190092)

Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- "1. Es sei den Gesuchsgegnern 1-2 richterlich zu befehlen, die 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG und der damit überlassene Keller, F.____-Strasse 1, ... Zürich, als auch die sich in der Tiefgarage F.____-Strasse, ... Zürich, befindlichen Einstellplätze Nrn. 2 und 3, unverzüglich zu, ordnungsgemäss gereinigt zu verlassen und den Gesuchstellerinnen zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt G.____, ... [Adresse], sei richterlich anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerinnen sowie unter solidarischer Kostenfolge zu Lasten der Gesuchsgegner, zu vollstrecken.
3. Unter solidarischer Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegner."

Urteil des Einzelgerichtes (act. 28):

- "1. Die Gesuchsgegner werden verurteilt, die 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG, inkl. Keller, an der F.____-Strasse 1, ... Zürich, sowie die Einstellplätze Nr. 2 und 3 in der Tiefgarage MEG an der F.____-Strasse, ... Zürich, zu räumen und den Gesuchstellerinnen ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt G.____ wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Gesuchstellerinnen zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von den Gesuchstellerinnen vorzuschüssen. Sie sind ihnen aber von den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr von Fr. 3'500.– wird den Gesuchsgegnern auferlegt. Sie wird von den Gesuchstellerinnen bezogen, ist ihnen aber von den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
4. Die Gesuchsgegner werden verurteilt, den Gesuchstellerinnen unter solidarischer Haftung eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.– zu bezahlen.
- 5./6. [Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung]"

**Berufungsantrag des Gesuchsgegners und
Berufungsklägers (act. 29 S. 2):**

"Es sei das Urteil vom 22.07.2019 aufzuheben,
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchstellerin"

Erwägungen:

1. A._____ (Gesuchsgegner und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) mietete von B._____, C._____ und D._____ (Gesuchstellerinnen und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) mit unbefristeten Verträgen vom 18. Januar 2017 und 2. Juni 2017 eine 4.5-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss mit Keller sowie zwei Garagenplätze in der Liegenschaft an der F._____ - Strasse 1 in ... Zürich (act. 4/1-2).

Am 20. Mai 2019 (Datum Poststempel) leiteten die Berufungsbeklagten beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich ein Ausweisungsverfahren gegen den Berufungskläger ein (act. 1). Mit Urteil vom 22. Juli 2019 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gut und verpflichtete den Berufungskläger die genannten Mietobjekte zu räumen und den Berufungsbeklagten ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 24 = act. 28).

2. Gegen dieses Urteil erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 13. August 2019 rechtzeitig Berufung bei der Kammer mit dem eingangs genannten Antrag (act. 29). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-26). Mit Verfügung vom 28. Oktober 2019 wurde den Berufungsbeklagten Frist zur Erstattung der Berufungsantwort angesetzt (act. 33). Mit Schreiben vom 6. November 2019 ersuchte der Berufungskläger in Absprache mit den Berufungsbeklagten um Sistierung des Verfahrens bis auf Widerruf (act. 35 und act. 36). Diesem Gesuch wurde mit Verfügung vom 7. November 2019 entsprochen (act. 37). Gleichzeitig wurde die den Berufungsbeklagten auferlegte Frist zur Erstattung der Berufungsantwort abgenommen.

3. Schliesslich reichten die Berufungsbeklagten mit Schreiben vom 18. November 2019 einen Vergleich der Parteien ein und beantragten gestützt darauf die Abschreibung des Verfahrens (act. 39). Dieser Vergleich wurde von den Parteien am 18. November 2019 unterzeichnet (act. 40). Er weist folgenden Wortlaut auf:

I. Präambel

1. Mit Urteil vom 22. Juli 2019 des Einzelgerichts Audienz am Bezirksgericht Zürich, Geschäfts-Nr. ER190092-L, wurde gegenüber „A. _____“ [A. _____] und Herrn I. _____ (u.a.) entschieden, dass:

- *diese die 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG inkl. Keller, F. _____-Strasse 1, ... Zürich, sowie die Einstellplätze Nrn. 2 und 3 in der Tiefgarage ... an der F. _____-Strasse, ... Zürich, zu räumen und "B. _____ C. _____ D. _____" [B. _____, C. _____ und D. _____] ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben haben;*
- *das Stadtammannamt G. _____ angewiesen wird, Dispositiv-Ziffer 1 auf Verlangen von „B. _____, C. _____ und D. _____“ zu vollstrecken.*

„A. _____“ und I. _____ wurden sodann, jeweils unter solidarischer Haftung, verpflichtet, „B. _____ C. _____ D. _____“ sowohl die Gerichtskosten von Fr. 3'500.--, als auch eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.--, zu bezahlen.

2. Gegen das in Ziff. 1 vorstehend genannte Urteil erhob "A. _____" Berufung an das Obergericht des Kantons Zürich, welches das Berufungsverfahren unter der Geschäfts-Nr. LF190044-O führt.
3. In Anbetracht der vorgenannten Umstände treffen die Parteien die nachfolgenden Vereinbarungen.

II. Vereinbarungen

1. „A. _____“ anerkennt die per 30. April 2019 ausgesprochene Kündigung (vgl. vorgenanntes Urteil vom 22. Juli 2019, Ziff. 2.1) als wirksam und gültig.
2. "A. _____" erklärt, das von ihm am Obergericht des Kantons Zürich anhängig gemachte Berufungsverfahren (LF190044-O) vorbehaltlos und unbedingt zurückzuziehen. „B. _____ C. _____ D. _____“ wird ermächtigt, gegen Vorlage dieser Vereinbarung beim Obergericht des Kantons Zürich die Abschreibung des vorgenannten Berufungsverfahrens zu beantragen.

Die Parteien verzichten gegenseitig auf eine Parteientschädigung im Berufungsverfahren LF190044-O. „A. _____“ übernimmt die diesbezüglichen Gerichtskosten ausschliesslich und alleine.

3. B. _____ C. _____ D. _____ ermächtigt A. _____, bis 31. März 2020, 14.00 Uhr, sowohl die 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. OG (inkl. Keller), F. _____-Strasse 1, ... Zürich, als auch die vorgenannten Tiefgaragenparkplätze Nrn. 2 und 3, prekaristisch respektive vertragslos zu nutzen.
4. Für die Nutzungsdauer 1. Dezember 2019 bis 31. März 2020, 14.00 Uhr, vereinbaren die Parteien eine Nutzungsentschädigung im gesamthaften Umfange von Fr. 33'600.-- (entsprechend Fr. 8'400.--/Mt.).

Die Nutzungsentschädigung ist innert 5 Werktagen (Datum Zahlungseingang, Verfalltag) seit beidseitiger Unterzeichnung dieser Vereinbarung auf das folgende Konto von „B. _____ C. _____ D. _____“ zu überweisen:

Bank: J. _____ **Basel**

Kto. lautend auf: B. _____

IBAN: CH...

SWIFT-BIC: ...

BC-Nr.: ...

5. Mit dem Eingang der vorgenannten Nutzungsentschädigung erklärt „B. _____ C. _____ D. _____“, sowohl die sämtlichen, bis 30. April 2019 angefallenen Mietzinsen (inkl. Nebenkosten), als auch die vom 1. Mai 2019 bis 31. März 2020 geschuldeten Nutzungsentschädigungen betreffend die vorgenannten Objekte (Wohnung, Keller, Tiefgaragenparkplätze) erhalten zu haben.
6. Kommt „A. _____“ den in Ziff. 4 vorstehend genannten Zahlungspflichten nicht, nicht vollständig oder fristgerecht nach, so fällt Ziff. 3 vorstehend dahin und „B. _____ C. _____ D. _____“ ist berechtigt, gestützt auf das in I.1 genannte Urteil vom 22. Juli 2019 des Einzelgerichts Audienz sofort die Ausweisung von „A. _____“ und I. _____ beim zuständigen Stadtammannamt G. _____ zu beantragen.
7. Kommt „A. _____“ seinen Zahlungspflichten i.S.v. Ziff. 4 vorstehend vereinbarungsgemäss nach, so sind die genutzten Objekte (vgl. hierzu Ziff. I.1 vorstehend) spätestens am 31. März 2020, 14.00 Uhr, geräumt und gereinigt an „B. _____ C. _____ D. _____“ oder deren Vertreter zu übergeben. Eine vorzeitige Rückgabe bewirkt keinen (vollständigen oder teilweisen) Rückerstattungsanspruch von

„A. _____“ betreffend die in Ziff. 4 vorstehend genannte Nutzungsentschädigung. Diese verbleibt in jedem Fall bei „B. _____ C. _____ D. _____“.

Sämtliche von „A. _____“ (als vormaliger Mieter und ab 1. Mai 2019 als vertragsloser Nutzer) zu verantwortenden, nicht bewilligten und/oder zurückzubauenden Einbauten in oder am vorgenannten (vormaligen) Mietobjekt sind per Datum der Rückgabe fachmännisch zu entfernen.

8. „A. _____“ verpflichtet sich sodann, „B. _____ C. _____ D. _____“ eine auch die sämtlichen Anwaltshonorare (inkl. Parteientschädigung [Fr. 4'000.--] und Gerichtskosten [Fr. 3'500.--] gemäss Urteil vom 22. Juli 2019 im Ausweisungsverfahren ER190092-L, Einzelgericht Audienz am Bezirksgericht Zürich) umfassende Entschädigung von Fr. 10'500.-- (inkl. MwSt. und Auslagen) innert der in Ziff. 4 vorstehend genannten Frist (Verfalltagsabrede) auf das vorgenannte Konto bei der J. _____ Basel zu überweisen.

9. „A. _____“ erklärt gegenüber „B. _____ C. _____ D. _____“ sowie dem Betreibungs- und Stadttammannamt G. _____, dass ihn betreffende Zustellungen unwiderruflich an die folgende Adresse zu erfolgen sind:

A. _____, c/o RA Dr. iur. X. _____, ... [Adresse].

Dr. X. _____ erklärt, als unwiderrufliches Zustelldomizil für „A. _____“ zu agieren.

10. Die Parteien erklären, den Inhalt der vorliegenden Vereinbarung (5 Seiten insgesamt) verstanden zu haben und dieser frei von Druck zuzustimmen."

4. Ein Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 241 Abs. 2 ZPO). Der Prozess ist demzufolge abzuschreiben (Art. 241 Abs. 3 ZPO), unter vereinbarungsgemässer Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen.

5. Die Prozesskosten setzen sich aus den Gerichtskosten (Entscheidgebühr) und der Parteientschädigung zusammen (Art. 95 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr im Kanton Zürich berechnet sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Der Streitwert beträgt unter Berücksichtigung des monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 8'400.-- (act. 4/1-2) und einer Ver-

fahrendauer von sechs Monaten Fr. 50'400.-- (BGer 4A_565/2017 vom 11.7.2018 E. 1.2.1). Die Gebühr ist demnach in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 10 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 1'500.-- festzusetzen und dem Berufungskläger aufzuerlegen. Auf die Zuspreehung von Parteientschädigungen ist zu verzichten.

Es wird beschlossen:

1. Das Verfahren wird abgeschrieben.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.-- festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungskläger unter Beilage des Doppels von act. 39, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein.
7. 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. 50'400.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Die **Anfechtung einer Parteierklärung** (Vergleich, Anerkennung oder Rückzug des Begehrens) hat nicht mit Beschwerde an das Bundesgericht, sondern mit **Revision** beim Obergericht zu erfolgen (Art. 328 ff. ZPO).

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: