

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF210084-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss vom 24. November 2021

in Sachen

1. ...

2. **A._____ AG,**

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B._____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 14. Oktober 2021 (ER210123)

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 20. September 2021 (Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte) beim Bezirksgericht Zürich (nachfolgend Vorinstanz) folgendes Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- "1. Es seien die Gesuchsgegnerinnen unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, den von der Gesuchsgegnerin 1 gemieteten Geschäftsraum (Atelier Nr. 1), EG, in der Liegenschaft C. _____-strasse ..., ... Zürich, inkl. Einstellplatz (Nr. 2) und E-Parkplatz (Nr. 3) im 1. UG, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadttammannamt Zürich ... anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken;
alles unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegnerinnen."

1.2. Mit Verfügung vom 27. September 2021 setzte die Vorinstanz der Berufungsbeklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an und gab den Gesuchsgegnerinnen gleichzeitig Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme zum Gesuch (act. 6). Nach Eingang des Kostenvorschusses und nachdem sich die Gesuchsgegnerinnen innert Frist nicht geäußert hatten, hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 13 = act. 20).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob die Gesuchsgegnerin 2 (nachfolgend Berufungsklägerin) rechtzeitig Berufung (act. 21; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 18). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–18). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs

Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der monatlichen Mietzinse von insgesamt Fr. 2'334.65 ein Total von Fr. 14'007.90 (act. 20 E. 4). Dem ist zu folgen. Die Eingabe der Berufungsklägerin ist daher als Berufung entgegenzunehmen.

2.2. Mit der Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist beim Berufungsgericht schriftlich und abschliessend begründet einzureichen. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.3. Vorab ist festzuhalten, dass die Eingabe der Berufungsklägerin durch D._____ unterzeichnet wurde. Dieser ist gemäss Handelsregisterauszug für die Berufungsklägerin nicht (mehr) zeichnungsberechtigt (act. 24). Von der Ansetzung einer Nachfrist im Sinne von Art. 132 Abs. 1 ZPO zur Genehmigung der Berufung kann indes abgesehen werden, zumal – wie die nachstehenden Erwägungen zeigen – auf die Berufung ohnehin nicht einzutreten ist.

3.1. Die Vorinstanz erwog, die Berufungsbeklagte habe mit der Gesuchsgegnerin 1 am 10. Februar 2021 (Atelierraum Nr. 1), am 17./18. Februar 2021 (Einstellplatz Nr. 2) sowie am 13./17. April 2021 (E-Parkplatz Nr. 3) Mietverträge über die im Rechtsbegehren genannten Räumlichkeiten abgeschlossen (act. 1 Rz. 5 f. und act. 4/1-3). In der Folge hätte die Gesuchsgegnerin 1 gegen den ausdrücklichen Willen der Berufungsbeklagten mit der Berufungsklägerin einen undatierten Untermietvertrag betreffend die streitgegenständlichen Mietobjekte abgeschlossen

(act. 1 Rz. 7, act. 4/4+8). Zwischen der Berufungsbeklagten und der Berufungsklägerin bestehe keine vertragliche Beziehung (act. 20 E. 2.1).

Die Berufungsbeklagte habe mit Fristansetzungen zur Leistung einer Sicherheit vom 13. August 2021 und Kündigungen vom 27. August 2021 die Formen und Fristen von Art. 266h und 266l OR eingehalten und das Mietverhältnis mit der Gesuchsgegnerin 1 gestützt auf Art. 266h Abs. 2 OR gültig per 30. August 2021 aufgelöst. Die Gesuchsgegnerin 1 befinde sich daher ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 20 E. 2.2.2).

Die Berufungsklägerin habe gemäss unbestritten gebliebener Darstellung der Berufungsbeklagten gegenüber weder einen dinglichen noch einen obligatorischen Anspruch. Insbesondere bestehe kein Mietverhältnis mit der Berufungsbeklagten, das die Berufungsklägerin dazu berechtige, die streitgegenständlichen Mietobjekte zu benutzen. Ein Anspruch lasse sich auch nicht aus dem mit der Gesuchsgegnerin 1 geschlossenen Untermietvertrag ableiten, da ein solcher zeitlich nicht über die Dauer des Hauptmietverhältnisses hinausgehen könne (Art. 273b OR, vgl. auch ZK OR-HIGI/WILDISEN, Art. 262 N 9). Folglich befinde sich auch die Berufungsklägerin ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 20 E. 2.2.3).

3.2. Mit diesen Erwägungen setzt sich die Berufungsklägerin in keiner Weise auseinander. Die Berufungsklägerin führt in ihrer Berufungsschrift einzig aus, sie sei nie Mieterin oder Untermieterin gewesen. Der Vertrag laute auf die Gesuchsgegnerin 1 (act. 21). Davon ging auch die Vorinstanz aus (vgl. hiervor E. 3.1), weshalb nicht ersichtlich ist, was die Berufungsklägerin daraus zu ihren Gunsten abzuleiten versucht. Insbesondere macht die Berufungsklägerin nicht geltend, sich nie in den streitgegenständlichen Mieträumlichkeiten aufgehalten zu haben. Auch was die Kosten- und Entschädigungsfolgen betrifft werden keinerlei Rügen vorgebracht. Die Berufungsklägerin legt nicht einmal in rudimentärer Weise dar, inwiefern die Vorinstanz ihrer Auffassung nach das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unzutreffend festgestellt haben soll. Damit genügt die Berufungsbegründung den gesetzlichen Anforderungen nicht (Art. 311 Abs. 1 ZPO; s. oben, E. 2.2.). Auf die Berufung ist folglich nicht einzutreten.

3.3. Aus der Eingabe der Berufungsbeklagten vom 15. Oktober 2021 (bei der Vorinstanz am 18. Oktober 2021 eingegangen) geht ferner hervor, dass die streitgegenständlichen Mieträumlichkeiten mittlerweile geräumt worden sind (act. 11). Entsprechend wäre auch mangels Rechtsschutzinteresse auf die Berufung nicht einzutreten.

4. Wie festgehalten, wurde die Berufung von D._____, welcher für die Berufungsklägerin nicht mehr zeichnungsberechtigt ist, erhoben (oben E. 2.3.). Partei im vorinstanzlichen Verfahren war die A._____ AG, in deren Namen Herr D._____ die Berufung erhoben hat. Letzterer ist daher nicht Partei, sondern ein Dritter, welchem gestützt auf Art. 108 ZPO Kosten auferlegt werden können (BGE 141 III 426). Die Entscheidgebühr für das vorliegende Berufungsverfahren ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzulegen und Herrn D._____ aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens betragen Fr. 300.–. Sie werden D._____, c/o A._____ AG, ... [Adresse], persönlich auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 21, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge-

richt, 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. 14'007.90.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: