

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF220029-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller so-
wie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 12. Mai 2022

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

B. _____ GmbH,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____ und / oder

Dr. iur. X2. _____,

betreffend **Ausweisung (Rechtsschutz in klaren Fällen)**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des
Bezirksgerichtes Pfäffikon vom 17. Januar 2022 (ER210023)

Rechtsbegehren:
(act. 1 sinngemäss)

1. Der Gesuchsgegner sei zu verpflichten und es sei ihm demzufolge zu befehlen, folgende von ihm gemietete Flächen in der Liegenschaft Geschäftshaus "C._____", D._____, [Strasse] ..., E._____ unverzüglich zu verlassen und der Gesuchstellerin im geräumten und gereinigten Zustand ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung des Zwangsvollzuges im Unterlassungsfall:
 - UG Gewerbebläche 450 m²
 - EG Gewerbebläche 757.2 m²
 - 1.OG Gewerbebläche 1'334 m²
2.
 - a. Es sei dem Gesuchsgegner für den Fall, dass er der Anordnung gemäss Ziff. 1 keine Folge leistet, die Bestrafung mit Busse wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung im Sinne von Art. 292 StGB anzudrohen.
 - b. Das zuständige Stadtammannamt E'._____ sei anzuweisen, den zu erlassenden Befehl gemäss Ziff. 1 nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
 - c. Eventualiter seien vom Gericht andere angemessene Vollstreckungsanordnungen zu treffen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchsgegners."

Urteil des Einzelgerichtes:

1. Der Gesuchsgegner wird unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall verpflichtet, die gemieteten Flächen in der Liegenschaft Geschäftshaus "C._____":
 - UG Gewerbebläche 450 m²
 - EG Gewerbebläche 757.2 m²
 - 1.OG Gewerbebläche 1'334 m²,D._____, ..., E._____, bis spätestens **Mittwoch, 20. April 2022, 12.00 Uhr mittags**, zu verlassen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben.

2. Das Stadtmannamt E'._____ wird mit Gültigkeit dieses Auftrages bis 60 Tage nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils angewiesen, auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin Ziffer 1 dieses Urteil zu vollstrecken und dabei alle ihm tunlich erscheinenden Massnahmen zu treffen, nötigenfalls unter Zuhilfenahme von Polizeigewalt.

Die Gesuchstellerin hat die Vollstreckungskosten gegebenenfalls vorzuschüssen, doch sind ihr diese vom Gesuchsgegner zu ersetzen.

3. Die Entscheidgebühr (Pauschalgebühr) wird auf Fr. 7'200.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten werden dem Gesuchsgegner auferlegt.

Sie werden aus dem Kostenvorschuss der Gesuchstellerin bezogen, sind ihr aber vom Gesuchsgegner vollumfänglich zu ersetzen.

5. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 9'300.– (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.
- 6./7. (Mitteilung / Rechtsmittel).

Berufungsanträge:

des Berufungsklägers (act. 19 S. 4):

1. Das Urteil vom 17. Januar 2022 ist vollumfänglich abzuweisen und neu zu beurteilen.
2. Die Sachlage und Beweise sind genau zu prüfen.
3. A._____ sei sofort ungehinderten Zugang zu den Mieträumlichkeiten gemäss Vertrag zu gewähren, der seit 17. November 2020 verwehrt wird.

Erwägungen:

1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

- 1.1 Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) und der Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger)

sind Parteien eines vom 13. Juli 2020 bis zum 30. September 2029 befristeten Mietvertrages über drei Gewerbeflächen, nämlich UG (450 m² à Fr. 120.– für total Fr. 54'000.–), EG (757.2 m² à Fr. 120.– für insgesamt Fr. 90'864.–) und 1. OG (1'334 m² à Fr. 120.– für total Fr. 160'080.–), in der Liegenschaft Geschäftshaus "C._____" D._____. ... in E._____. Der Mietantritt wurde auf den 13. Juli 2020 und der Brutto-Jahresmietzins auf Fr. 304'944.– festgesetzt. Weiter sieht der Mietvertrag vor, dass mit dem Verkauf der ersten Ernte alle fälligen Mieten bezahlt werden. Danach ist der Brutto-Jahresmietzins im Voraus in monatlichen Raten jeweils auf das Ende des Vormonates zahlbar. F._____ ist ebenfalls Partei dieses Mietvertrages (vgl. act. 5/1). Offenbar wurden die genannten Gewerbeflächen für den Anbau von CBD-Hanfblüten überlassen (vgl. insb. act. 1 Rz. 8; Prot. Vi. S. 6, 12 f., 18, 20, 27).

Mit Schreiben vom 5. März 2021 (act. 5/5) – dem Berufungskläger zugestellt am 8. März 2021 (act. 1 Rz. 12 i.V.m. act. 5/5 i.V.m. act. 5/6) – forderte die Berufungsbeklagte den Berufungskläger unter Hinweis auf Art. 257d OR auf, die ausstehenden Mietzinse für den halben Monat Juli 2020 bis und mit März 2021 in der Höhe von insgesamt Fr. 216'002.– innert 30 Tagen zu bezahlen. Gleichzeitig drohte sie dem Berufungskläger an, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich gekündigt werde. Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass innert der 30-tägigen Frist keine Zahlung seitens des Berufungsklägers erfolgte (vgl. act. 18 E. III./5 und act. 19).

1.2 Die Berufungsbeklagte stellte mit Eingabe vom 15. November 2021 (act. 1) samt Beilagen (act. 5/1-12) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Pfäffikon (nachfolgend: Vorinstanz) ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen mit den eingangs genannten Rechtsbegehren.

1.3 Nach durchgeführtem Verfahren und einer Verhandlung am 13. Dezember 2021 – an welcher die Vorinstanz den Berufungskläger (vgl. Prot. Vi. S. 5 ff., 17 ff., 27 ff., 30 ff.) und G._____, Gesellschafter und Geschäftsführer der Berufungsbeklagten mit Einzelzeichnungsberechtigung (vgl. act. 4 und Prot. Vi. S. 4, 24 ff. und 29 ff.), befragte – hiess die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten mit Urteil vom 17. Januar 2022 wie eingangs wiedergegeben gut

(act. 14 = act. 18 [Aktenexemplar]). Dieses Urteil wurde dem Berufungskläger am 1. April 2022 zugestellt (vgl. act. 15/2; act. 20/2).

1.4 Mit Eingabe vom 10. April 2022 (act. 19) erhebt der Berufungskläger rechtzeitig (vgl. act. 14 i.V.m. act. 15/2 i.V.m. act. 19 S. 1) dagegen Berufung.

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-16). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsbeklagten ist mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis (act. 19) zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– betragen muss (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Brutto-Jahresmietzins liegt bei Fr. 304'944.– (vgl. act. 5/1, act. 18 E. III./2), was pro Monat Fr. 25'412.– ausmacht, weshalb die Berufung – massgebend ist der Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Ausweisungsverfahrens entsteht (vgl. BGE 144 III 346 ff., E. 1.2.1 f.) – ohne Weiteres zulässig ist.

2.2 Es kann mit Berufung sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Die Berufung muss konkrete Rechtsbegehren, d.h. Berufungsanträge bzw. Abänderungsbegehren hinsichtlich des erstinstanzlichen Entscheids, und eine Begründung dieser Rechtsbegehren enthalten. Mit den Berufungsanträgen soll (präzise) zum Ausdruck gebracht werden, wie genau die Berufungsinstanz entscheiden soll bzw. welche Punkte des erstinstanzlichen Entscheids (bzw. dessen Dispositivs) angefochten werden und inwiefern der erstinstanzliche Entscheid abzuändern ist (vgl. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 33 ff.). Allerdings wird von Laien zur Erfüllung des Erfordernisses, einen Antrag zu stellen und zu begründen, sehr wenig verlangt. Als Antrag genügt eine allenfalls in der Be-

gründung enthaltene Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Berufungsklägers unrichtig sein soll (vgl. etwa IWO W. HUNGERBÜHLER, DIKE-Komm-ZPO, Art. 311 N 29 ff.; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2).

Die Berufungsinstanz kann sämtliche Mängel (in Tat- und Rechtsfragen) frei und uneingeschränkt prüfen (sog. volle Kognition in Tat- und Rechtsfragen), vorausgesetzt, die Berufung erhebende Partei setzt sich mit den Entscheidungsgründen der ersten Instanz auseinander und zeigt konkret auf, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80, BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Die volle Kognition der Berufungsinstanz in Rechtsfragen bedeutet aber nicht, dass sie gehalten wäre, von sich aus wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn eine Berufung erhebende Partei diese vor der Berufungsinstanz nicht (mehr) vorträgt; vielmehr hat sie sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der schriftlichen Berufungsbegründung erhobenen Beanstandungen zu beschränken (vgl. BGE 142 III 413 ff., E. 2.2.4; BGer 4A_629/2017 vom 17. Juli 2018, E. 4.1.4; 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018, E. 2.3). Insofern gibt die Berufungsschrift durch die ausreichend begründet vorgetragenen Beanstandungen das Prüfprogramm vor, mit welchem sich die Berufungsinstanz zu befassen hat. Innerhalb dieser Beanstandungen ist sie indes weder an die Begründung der die Berufung erhebenden Partei noch an jene der Vorinstanz gebunden, sondern sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO).

2.3 Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun und zu beweisen, dass diese Voraussetzungen vorliegen. Im Falle unechter Noven hat sie namentlich die Gründe detailliert darzulegen, wes-

halb sie die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (vgl. BGer 5A_456/2016 vom 28. Oktober 2016, E. 4.1.1; 5A_330/2013 vom 24. September 2013, E. 3.5.1 je m.w.H.; OGer ZH LB110049 vom 5. März 2021, E. 1.2 m.w.H.).

2.4 Indem der Berufungskläger im Berufungsverfahren neu (vgl. act. 19 insb. mit Prot. Vi. S. 6, 10, 12, 17 f., 19, 24 f. und 28) verlangt, es sei ihm sofort ungehinderten Zugang zu den Mieträumlichkeiten gemäss Vertrag zu gewähren, stellt er erstmals im Rechtsmittelverfahren ein entsprechendes Rechtsbegehren. Die Kammer ist für die Beurteilung dieses Rechtsbegehrens erstinstanzlich nicht zuständig. Auf diesen Antrag ist daher von vornherein nicht einzutreten.

3. Materielles

3.1 Das Gericht gewährt Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Der Nachweis dieser Voraussetzungen obliegt der gesuchstellenden Partei. Fehlt eine der beiden Voraussetzungen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO), und es steht der gesuchstellenden Partei weiterhin der ordentliche Klageweg offen. Bei Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen ergeht ein definitives, der materiellen Rechtskraft fähiges Urteil, das einer neuen Beurteilung der Sache entgegensteht (sog. res iudicata). Mit Blick auf diese Wirkung ist von der gesuchstellenden Partei zu verlangen, dass sie den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, sodass klare Verhältnisse herrschen. Bestreitet die gesuchsgegnerische Partei die behaupteten Tatsachen, muss sie ihre Einwendungen substantiiert und schlüssig vortragen. Sie hat diese zwar nicht glaubhaft zu machen, offensichtlich haltlose Einwendungen (Schutzbehauptungen) genügen jedoch nicht (vgl. BGE 138 III 620 ff., E. 5.1.1). Erscheinen die gesuchsgegnerischen Einwendungen nicht von vornherein als haltlos, stellt sich die Frage, ob die gesuchstellende Partei diese sofort widerlegen kann. Ist dies nicht der Fall, fehlt es an einem sofort beweisbaren Sachverhalt (vgl. BGE 140 III 315 ff., E. 5). Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und

damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Daher ist beispielsweise die Auslegung eines Vertrages oder einer Willenserklärung nach dem Vertrauensprinzip im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht per se ausgeschlossen, sofern sich der Inhalt des Vertrages oder der Willenserklärung eindeutig und klar ergibt. Hingegen ist die Rechtslage grundsätzlich nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (vgl. BGE 144 III 462 ff., E. 3.1 = Pra 108 [2019] Nr. 41; 141 III 23 ff., E. 3.2 = Pra 104 [2015] Nr. 114; 138 III 123 ff., E. 2.1.2 m.w.H.; BGer 4A_609/2020 vom 26. März 2021, E. 4 und E. 5.2.3; 4A_184/2015 vom 11. August 2015, E. 4.2.1; 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012, E. 5.1.2).

3.2 Die Vorinstanz prüfte die Voraussetzungen der ausserordentlichen Kündigung der Berufungsbeklagten wegen Zahlungsrückstandes per Ende Mai 2021 (Art. 257d OR) sowie des Rechtsschutzes in klaren Fällen (vgl. act. 18 E. III./3.-7) und hiess das Ausweisungsgesuch gut.

Zum Zahlungsrückstand hielt die Vorinstanz in rechtlicher Hinsicht namentlich fest, die Fälligkeit der Mietzinse sei unter Ziff. 4.1. des Mietvertrags (act. 5/1) klar geregelt, wonach die Mietzinse erstmals mit dem Verkauf der ersten Ernte geschuldet und danach im Voraus in monatlichen Raten jeweils auf das Ende des Vormonates zahlbar seien. Diese Regelung bedürfe somit keiner Vertragsauslegung, die zur Verneinung des Rechtsschutzes in klaren Fällen führen würde. Die (eine) Aussage des Berufungsklägers, wonach ein Jahresmietzins geschuldet sei, der erst nach Ablauf eines Jahres fällig werde, sei offensichtlich haltlos. Dies, zumal er sich selber widerspreche, da er auch ausgeführt habe, die Mietzinse würden gemäss Mietvertrag mit dem Verkauf der ersten Ernte fällig (vgl. act. 18 E. III./3.1). In sachverhältnismässiger Hinsicht hielt die Vorinstanz zum Zahlungsrückstand fest, dass der Berufungskläger widersprüchliche Angaben zur Frage des Verkaufs einer (ersten) Ernte gemacht habe: insbesondere habe er zwar behauptet, es habe kein Verkauf von Blüten stattgefunden (Prot. Vi. S. 5, 12, 14 und 31). Aus den vom Berufungskläger eingereichten Unterlagen (act. 10/1-2) gehe

jedoch klar hervor, dass er bis zum 10. Dezember 2020 bereits *selber* Blüten verkauft habe (vgl. a.a.O., E. III./3.2). Zudem habe der Berufungskläger selber (mündlich und schriftlich) angegeben, dass am 16. Dezember 2020 (von F._____) in seiner Abwesenheit Blüten verkauft worden seien (vgl. Prot. Vi. S. 16 und act. 5/2). Damit stehe fest, dass am 16. Dezember 2020 Hanfblüten verkauft worden seien. Ob es sich dabei um den Verkauf der *ersten* Ernte gehandelt habe, sei für die Beurteilung nicht von Bedeutung. Die aufgelaufenen Mietzinse seien somit spätestens am 16. Dezember 2020 fällig geworden. Die Einwendung des Berufungsklägers, die Quittung vom 28. Dezember 2020 betreffend einen Verkauf von 0.5kg Limongello Blüten CBD À 1'700.–/kg für Fr. 850.– (act. 5/4) sei gefälscht, weil sie an den Schlichtungsverhandlungen im März und September 2021 nicht vorgelegt worden sei, vermöge für sich alleine noch keinen Zweifel an der Echtheit der Quittung zu begründen. Diese Einwendung sei eine blosser Behauptung, zumal er sie auch nicht näher substantiiert oder glaubhaft gemacht habe (vgl. act. 18 E. III./3.3).

Die Vorinstanz kam weiter zum Schluss, das Mietverhältnis zwischen den Parteien sei rechtsgültig per 31. Mai 2021 aufgelöst worden (act. 18 E. III./6) und die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen lägen vor, da der Sachverhalt liquid resp. durch Urkunden bewiesen und die Rechtslage klar sei. Der Berufungskläger habe in seiner mündlichen Stellungnahme keine substantiierten und schlüssigen Einwendungen vorgetragen, zumal er sich oft widersprochen bzw. seine eigene Aussagen widerlegt habe, weshalb sie die gerichtliche Überzeugung nicht zu erschüttern vermöchten. Die restlichen Behauptungen des Berufungsklägers, namentlich betreffend des Zutritts in die Mieträumlichkeiten, der Dreiecksbeziehung G._____-H._____-F._____ oder seiner Verhaftung, würden nicht genügen, den Sachverhalt und die Rechtslage illiquid zu machen. Die Berufungsbeklagte habe die anspruchsbegründenden Tatsachen sofort und substantiiert durch Beilagen (act. 5/1-2, 4-6) beweisen können. Damit stehe fest, dass der Verkauf der ersten Blüterernte am 16. Dezember 2020 stattgefunden habe, wodurch die Mietzinse fällig worden seien. Der Berufungskläger sei seiner Pflicht zur Bezahlung der Mietzinse nicht nachgekommen, weshalb er sich in Zahlungsverzug befunden habe (act. 18 E. III./7).

3.3 Der Berufungskläger wehrt sich in seiner Berufungsschrift zum einen dagegen, dass er vor Vorinstanz widersprüchliche Angaben gemacht habe. Vielmehr sei es Herr G._____ gewesen, der sich in Widersprüche verstrickt und in der Befragung mehrmals seine Aussagen geändert habe (act. 19 S. 1). Herr G._____ habe nicht davor zurückgeschreckt, im September 2021 den Strafverfolgungsbehörden einen gefälschten Mietvertrag vorzulegen und zu behaupten, er (der Berufungskläger) und seine Frau seien in die Mieträume eingebrochen. Die Vorwürfe seien fallen gelassen worden und die Vorinstanz habe die Gültigkeit des Mietvertrages bestätigt. Daher sei auch die "Glaubwürdigkeit" der "vorgelegten Quittung im Dezember 2021" in Frage zu stellen (act. 19 Rz. 9).

Zum anderen beanstandet der Berufungskläger, die Vorinstanz habe nicht berücksichtigt, dass er seit seinem Spitaleintritt (17. November 2020) keinen Zutritt zu den Mieträumlichkeiten habe und es ihm auch nach seinem Spital- und REHA-Aufenthalt unmöglich gewesen sei, Blüten zu verkaufen (act. 19 Rz. 6 f., 10).

3.4.1 Zum einen hat der Berufungskläger zwar bereits vor Vorinstanz vorgebracht, die Quittung vom 28. Dezember 2020 sei gefälscht. Die von ihm in seiner Berufungsschrift angeführte Begründung für diese Behauptung ist jedoch neu (vgl. act. 18 E. III./3.3 m.w.H.) und damit aus prozessualer Sicht unzulässig (vgl. oben E. 2.3). Darauf kann somit nicht weiter eingegangen werden. Selbst wenn die erwähnte Quittung vom 28. Dezember 2020 gefälscht worden wäre, wäre nicht ersichtlich, was dies am Ergebnis der Vorinstanz, wonach der Verkauf der Blütenernte am 16. Dezember 2020 stattgefunden habe, wodurch die Mietzinse fällig geworden seien, etwas ändern sollte.

3.4.2 Zum anderen zielen die Tatsachenbehauptungen des Berufungsklägers, es sei ihm seit Spitaleintritt (17. November 2020) und auch nach seinem Spital- und REHA-Aufenthalt unmöglich gewesen, Blüten zu verkaufen, – soweit sie nicht ohnehin neu und unzulässig sind – an der vorinstanzlichen Begründung vorbei:

Die Vorinstanz erwog, es sei rechtlich nicht entscheidend, dass der Verkauf der Blüten (am 16. Dezember 2020) in Abwesenheit des Berufungsklägers statt-

gefunden habe. Denn die Handlungen des Mieters 2 (F. _____) seien dem Berufungskläger anzurechnen (vgl. act. 18 E. III./3.3). Auch würden die Behauptungen des Berufungsklägers betreffend den Zutritt zu den Mieträumlichkeiten keine Illiquidität begründen (a.a.O. E. III./7). Mit dieser Begründung der Vorinstanz setzt sich der Berufungskläger nicht auseinander und legt insbesondere nicht dar, inwiefern der Umstand, dass der Verkauf *in seiner Abwesenheit* erfolgt sei, etwas an der Fälligkeit der abgemahnten Mietzinse ändern würde. Dies erschliesst sich auch mit Blick auf den Mietvertrag nicht (act. 5/1). Daher kann darauf ebenfalls nicht weiter eingegangen werden. Offen bleiben kann daher, ob es am Ergebnis der Vorinstanz überhaupt etwas ändern würde, wenn der Sachverhalt bezüglich des Verkaufs der Blütenernte am 16. Dezember 2020 illiquid wäre (vgl. E. 3.2., E. 3.4.1.).

3.5 Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Das Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Pfäffikon vom 17. Januar 2022 ist zu bestätigen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss unterliegt der Berufungskläger mit seiner Berufung und wird kostenpflichtig (vgl. 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). Für das vorliegende Berufungsverfahren ist bei der Streitwertberechnung vom Mietwert auszugehen, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entsteht. Diesbezüglich ist von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 ff., E. 1.2.1). Der monatliche Bruttomietzins beträgt Fr. 304'944.– (vgl. oben E. 2.1), weshalb sich der Streitwert auf Fr. 152'472.– beläuft (6 x Fr. 25'412.–). Ausgehend von diesem Streitwert ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1-3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG aufgrund des eher geringen Aufwandes des Gerichts auf Fr. 500.– festzusetzen und dem Berufungskläger aufzuerlegen.

4.2 Partei- oder Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Berufungskläger nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Pfäffikon vom 17. Januar 2022 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Partei- oder Umtriebsentschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis (act. 19), sowie – unter Rücksendung der vorinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Pfäffikon, je gegen Empfangsschein.
5. 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. Der Streitwert beträgt Fr. 152'472.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
13. Mai 2022