

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF150039-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

## Urteil vom 27. Juli 2015

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

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

betreffend **Vollstreckung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 12. Mai 2015 (EZ150019)

**Erwägungen:**

**I.**

1. Die Parteien sind der Mieter bzw. die Vermieterin der 4 1/2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss, der Bar im 1. Obergeschoss sowie der "... Bar" bzw. der Bar UG (richtigerweise EG) in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_ strasse ... in ... Zürich. Vor Vorinstanz hatte die Beschwerdegegnerin folgendes Rechtsbegehren (act. 1 S. 2) gestellt:

- " 1. Das zuständige Stadttammannamt Zürich sei anzuweisen, den Beschluss vom 11. Juli 2013 des Mietgerichts Zürich, Ziffer 2 Abs. 2 des Vergleichs im Beschluss vom 11. Juli 2013 (Geschäfts-Nr.: MB120009-L/U) auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners."

2. Am 12. Mai 2015 erging folgendes vorinstanzliche Urteil (act 14 S. 5):

- "1. Der Gesuchsgegner wird in Vollstreckung des vor Mietgericht Zürich geschlossenen Vergleichs vom 11. Juli 2013 angewiesen, die 4 1/2-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss, die Bar im 1. Obergeschoss sowie die "... Bar" bzw. Bar UG (richtigerweise EG) in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_ str ... in ... Zürich unverzüglich zu verlassen, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Stadttammannamt Zürich 4 wird angewiesen, auf Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung des Gesuchsgegners gemäss Ziffer 1 dieses Entscheids zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr von Fr. 5'660.– wird von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.

4. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von Fr. 4'010.– zu bezahlen.

5./6. Mitteilung/Beschwerde".

3. Dieses Urteil wurde dem Gesuchsgegner und Beschwerdeführer am 9. Juni 2015 zugestellt (act. 12b). Dieser erhob rechtzeitig Berufung bei der Kammer (Poststempel 19. Juni 2015) und beantragte "die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides sowie die Abweisung der Klage, eventualiter unter Gewährung einer Auszugsfrist bis spätestens 30. September 2015" (act. 15 S. 1).

4. Der Beschwerdeführer wurde mit Verfügung vom 1. Juli 2015 (act. 17) aufgefordert, innert 5 Tagen die "i.A." unterzeichnete Rechtsmitteleingabe ge-mäss Art. 130 ZPO persönlich zu unterzeichnen, was rechtzeitig geschah (act. 19).

5. Bereits in der Verfügung vom 1. Juli 2015 wurde der Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass Berufungen gemäss Art. 308 ff. ZPO gegen Entscheide des Vollstreckungsgerichts unzulässig seien, was sich aus Art. 309 lit. a ZPO ergibt. Wie bereits in der genannten Verfügung erwähnt, ist die Berufung praxis-gemäss als Beschwerde zu behandeln (act. 17 S. 3).

6. Gemäss Art. 322 Abs. 1 ZPO ist keine Beschwerdeantwort einzuholen, wenn die Beschwerde offensichtlich unzulässig oder unbegründet ist. Die Sache ist spruchreif.

## II.

1. Die Vorinstanz hat das Vollstreckungsbegehren der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin gutgeheissen und den Beschwerdeführer angewiesen, das Mietobjekt unverzüglich zu verlassen und ihm für den Unterlassungsfall die Zwangsvollstreckung angedroht (act. 14 S. 4, Dispositiv-Ziff. 1). Ausserdem hat sie das Stadttammannamt Zürich 4 mit dem Zwangsvollzug betraut (act. 14 S. 4, Dispositiv-Ziff. 2). Sie hat ihren Entscheid zusammengefasst wie folgt begründet:

Der Beschwerdeführer habe geltend gemacht, dass seine neuen Lokalitäten noch nicht bezugsbereit seien, dass er gesundheitliche Probleme gehabt habe und dass sich die Beschwerdegegnerin nie wirklich bemüht habe. Ausserdem würden ihr die nötigen Bewilligungen zur Umnutzung des Mietobjekts fehlen. Was der Beschwerdeführer vorbringe – so die Vorinstanz – seien materielle Einwendungen, die gemäss Art. 341 Abs. 3 ZPO im Vollstreckungsstadium nicht mehr vorgebracht werden könnten. Die Parteien hätten im Vergleich übereinstimmend erklärt, dass das Mietverhältnis per 31. März 2015 beendet werde und dass der Beschwerdeführer auf diesen Zeitpunkt hin das Mietobjekt verlasse. Eine weitere Erstreckung sei ausdrücklich ausgeschlossen worden und die Beschwerdegegnerin habe bezügliche Anfragen auch stets abgelehnt (act. 14 S. 3).

2. Der Beschwerdeführer verweist in seiner Beschwerde ebenfalls auf den Vergleich betreffend Ende des Mietverhältnisses auf 31. März 2015 (act. 19 S. 1). Mit den Erwägungen der Vorinstanz setzt er sich nicht auseinander, sondern macht (erneut) geltend, dass es um seine wirtschaftliche Existenz und diejenige seiner Ehefrau gehe; eine temporäre Aufgabe des Betriebes wäre ein wirtschaftliches Desaster, auch für seine 11 Angestellten, die auf den Verdienst angewiesen seien. Der baurechtliche Entscheid für eine Anschlusslösung sei erst am 18. März 2015 ergangen und die Umsetzungsarbeiten seien in vollem Gang, so dass von einer Eröffnung Ende Juli/Mitte August ausgegangen werden könne. Es sei daher nicht Bequemlichkeit, wenn er noch für eine kurze Zeit im Mietobjekt bleiben wolle, das in einem relativ schlechten Zustand sei. Dennoch bezahle er ohne Wenn und Aber den Mietzins. Das sture Beharren auf dem Auszugstermin verdiene deshalb keinen Rechtsschutz, es sei eine blosser Schikane, da das Objekt nicht weiter vermietet und der Umbau ohnehin nicht bewilligt, ja nicht einmal beantragt worden sei. Da dem Beschwerdeführer in absehbarer Zeit ein neues Objekt zur Verfügung stehe, würde er ohnehin nicht übermässig lang im bisherigen Mietobjekt bleiben. Abschliessend erinnert der Beschwerdeführer daran, dass er von einer äusserst seltenen Krankheit befallen worden sei, was seine Motorik schwer in Mitleidenschaft gezogen habe. Seine Frau habe ihn pflegen und sich um das Geschäft kümmern müssen (act. 19 S. 2).

3. Beschwerden sind zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO), was bei Laien praxisgemäss so verstanden wird, dass eine zumindest minimale Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid verlangt wird. Die Vorinstanz hat darauf hingewiesen, dass es gegen einen rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid – und dazu gehört der Vergleich vom 11. Juni 2013 gemäss Art. 241 Abs. 2 ZPO – keine materiellen Einwendungen mehr gebe, d.h. dass der Entscheid als solcher nicht mehr in Frage gestellt werden kann, sondern dass damit die Rechtslage zwischen den Parteien verbindlich geregelt ist. Auch wenn es aus der persönlichen Sicht des Beschwerdeführers Gründe gibt, sieht das Rechtssystem nicht vor, dass sich die Beschwerdegegnerin gegen ihren Willen einen Aufschub der Vollstreckung des Entscheides gefallen lassen muss. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

### III.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz hat Ausführungen zur Streitwertberechnung gemacht und ist von Fr. 75'000.– (praxisgemäss 6 x monatlicher Bruttomietzins) ausgegangen. Der Beschwerdeführer macht dazu keine Ausführungen, so dass vom gleichen Betrag auszugehen ist. Auf dieser Grundlage ist die Entscheidgebühr in Anwendung der Gebührenverordnung des Obergerichts festzusetzen. Die ordentliche Gerichtsgebühr reduziert sich gemäss § 4 Abs. 2 GebV OG (geringer Zeitaufwand), § 4 Abs. 3 GebV OG (Streitigkeit betreffend periodische Leistungen) sowie § 8 GebV OG (summarisches Verfahren) auf Fr. 2'200.–. Die Beschwerdegegnerin ist mangels Umtrieben nicht zu entschädigen.

### Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'200.– festgesetzt.

3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 19, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 75'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:  
28. Juli 2015