

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240031-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Beschluss vom 30. Juli 2024

in Sachen

A. _____ AG,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

gegen

B. _____ GmbH,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen /**

Gewährung Gebrauchs- und Zutrittsrecht am Mietobjekt

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes
Dielsdorf vom 11. Juni 2024 (ER240028)**

Erwägungen:

I.

1.1. Gemäss unangefochten gebliebener Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz (s. dazu auch nachstehend E. II.2.2.) mietete die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Gesuchstellerin) von der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Gesuchsgegnerin) ein Gewerbeobjekt, das auch einen Lagerraum mitumfasst. Mit amtlichem Formular vom 13. Februar 2024 hat die Gesuchsgegnerin das Mietverhältnis betreffend den Lagerraum fristlos und den "gesamten restlichen Mietvertrag" per 15. August 2024 gekündigt. Die Gesuchstellerin focht beide Kündigungen mit Eingaben vom 11. März 2024 bei der zuständigen Schlichtungsbehörde an (vgl. act. 23 S. 11 unten).

1.2. Nachdem die Gesuchsgegnerin der Gesuchstellerin nach ausgesprochener Kündigung den Zugang zum Lager durch Austausch der Schlösser verwehrt und die Strom- und Wasserversorgung unterbrochen hatte (act. 23 S. 12 oben), gelangte die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 21. März 2024 an die Vorinstanz mit nachfolgendem Rechtsbegehren (act. 1):

" Es sei die Gesuchsgegnerin unter Anordnung einer Ordnungsbusse von CHF 1'000.00 für jeden Tag der Nichterfüllung zu verpflichten, der Gesuchstellerin per sofort den Zugang zum gemieteten Lagerraum im Showroom an der C.____-strasse ... in D.____ zu gewähren sowie die dessen Benützung zu ermöglichen, indem sie ihr die entsprechenden Schlüssel aushändigt sowie in Strom- und Wasserversorgung zu reaktivieren;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8.1% MwSt.) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

1.3. Mit Urteil vom 11. Juni 2024 hiess die Vorinstanz das Gesuch der Gesuchstellerin gut (act. 20 = act. 23 [Aktenexemplar] = act. 25; zur ausführlichen Prozessgeschichte bis zu diesem Entscheid s. ebendiesen, S. 2 ff.).

2.1. Gegen den Entscheid erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 24. Juni 2024 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde und verlangte, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und es sei auf die Klage nicht einzutreten

(act. 24; zur Rechtzeitigkeit act. 21/1). In prozessualer Hinsicht beantragte sie, es sei dem Entscheid die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 24 S. 2).

2.2. Mit Verfügung vom 27. Juni 2024 wurde das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen und der Gesuchsgegnerin Frist zur Leistung eines Vorschusses für das Beschwerdeverfahren angesetzt (act. 28). Nach Ablauf der Frist, aber noch vor Ansetzung einer Nachfrist leistete die Gesuchsgegnerin den Vorschuss (act. 31).

3. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1 – 21). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Gesuchsgegnerin ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeentscheid relevant sind.

II.

1. Im Beschwerdeverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). In der Begründung ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet. Das setzt (im Sinne einer von Amtes wegen zu prüfenden Eintretensvoraussetzung) voraus, dass der Beschwerdeführer die vorinstanzlichen Erwägungen bezeichnet, die er anführt, sich argumentativ mit diesen auseinandersetzt und mittels genügend präziser Verweisungen auf die Akten aufzeigt, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden bzw. aus welchen Aktenstellen sich der geltend gemachte Beschwerdegrund ergeben soll. Die pauschale Verweisung auf frühere Vorbringen oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (vgl. BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3. mit dem Hinweis in E. 3.4., wonach für die kantonale Beschwerde mindestens dieselben Begründungsanforderungen gelten, wie für die Berufung; vgl. für das Berufungsverfahren BGE 138 III 374 E. 4.3.1; BGer 5A_751/2014 vom 28. Mai 2015 E. 2.1). Was nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen entsprechenden Weise beanstan-

det wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden; diese hat sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – grundsätzlich auf die Beurteilung der Beanstandungen zu beschränken, die in der schriftlichen Begründung formgerecht gegen den erstinstanzlichen Entscheid erhoben werden (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4 m.H.; BGer 5A_111/2016 vom 6. September 2016 E. 5.3; 4A_258/2015 vom 21. Oktober 2015 E. 2.4.3; 4A_290/2014 vom 1. September 2014 E. 3.1 und E. 5). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.1. Die Vorinstanz hiess das Gesuch der Gesuchstellerin gut, wobei sie schlussfolgerte, die Gesuchsgegnerin habe nicht substantiiert und schlüssig Einwendungen vorgetragen, die geeignet seien, die bereits gebildete richterliche Überzeugung, dass nämlich aufgrund der Anfechtung der Kündigung ein Schwebzustand vorliege, der die Gesuchstellerin berechtige, das Mietobjekt zu nutzen, zu erschüttern (act. 23 S. 12).

2.2. Die Gesuchsgegnerin rügt beschwerdeweise, die Vorinstanz habe ihre Ausführungen zur Rechtfertigung ihres Vorgehens gänzlich unbeachtet gelassen (act. 24 Rz. 5). Die Vorinstanz habe bei ihrem Entscheid in einer Streitsache, die keinesfalls rein mietrechtlicher Natur sei, ausschliesslich die Regeln des Mietvertrags zugrunde gelegt und habe nicht berücksichtigt, dass vorliegend eine Notstandsituation gegeben sei, deren Berücksichtigung die Gesuchsgegnerin legitimere, zur Abwehr weiteren und gravierenderen Schadens über das gemeinhin Erlaubte hinauszugehen (act. 24 Rz. 40).

2.3. Inwiefern die Gesuchsgegnerin – entgegen der vorinstanzlichen Erwägung – doch substantiiert und schlüssig Einwendungen vorgetragen habe, legt sie in ihrer Beschwerde nicht ansatzweise dar.

In Bezug auf die Sachverhaltsfeststellung nimmt die Gesuchsgegnerin – wie bereits in der Verfügung der Kammer vom 27. Juni 2024 erwogen (act. 28 E. 5) – in keiner Weise Bezug auf den angefochtenen Entscheid resp. das vorinstanzliche Verfahren. In ihrer Beschwerde legt sie bloss über mehrere Seiten den

ihrer Meinung nach richtigen Sachverhalt dar, ohne aufzuzeigen, inwiefern sie diesen bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragen habe (vgl. act. 24 S. 4 ff.); sie begnügt sich lediglich mit dem pauschalen Hinweis, sie habe den entsprechenden Sachverhalt genügend vorgetragen (act. 24 Rz. 40 i.f.). Folglich ist davon auszugehen, dass es sich bei den Ausführungen zum Sachverhalt um unzulässige Noven handelt.

Es ist nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, anstelle der Rechtsmittel erhebenden Partei ihre – gemäss unangefochten gebliebener vorinstanzlicher Erwägung (vgl. act. 23 S. 9) – bestrittenen Tatsachenbehauptungen aus den vorinstanzlichen Akten zusammenzusuchen. Damit bleibt auch unklar, weswegen von einer Streitsache auszugehen sei, die keinesfalls rein mietrechtlicher Natur sei, resp. inwiefern eine Notstandsituation gegeben sei. Dadurch, dass die Gesuchsgegnerin in ihrer Beschwerde auch im Übrigen nicht auf eine konkrete Urteilsparagrafen verweist, kommt sie ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach. Entsprechend ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

III.

1. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens wird die Gesuchsgegnerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidegebühr ist in Anwendung von § 12 i.V.m. § 4, § 8 Abs. 1 sowie § 10 Abs. 1 GebV OG sowie ausgehend vom Streitwert von CHF 3'600.– (vgl. act. 23 S. 13) auf CHF 500.– festzusetzen.
2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; der Gesuchsgegnerin nicht, weil sie unterliegt, der Gesuchstellerin nicht, weil ihr durch das Beschwerdeverfahren keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 500.– festgesetzt und der Gesuchsgegnerin auferlegt.

Für die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens wird der von der Gesuchsgegnerin geleistete Vorschuss von CHF 700.– herangezogen; der Überschuss wird der Gesuchsgegnerin zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs.

3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von act. 24 sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf, 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 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 CHF 3'600.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: