

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RS250001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin Mlaw C. Widmer

Beschluss vom 2. Mai 2025

in Sachen

A. _____ KmG,

Gesuchstellerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X2. _____

gegen

B. _____ AG,

Gesuchsgegnerin

betreffend **Vorzeitige Vollstreckung nach Art. 315 Abs. 4 lit. a ZPO**

**Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 12.
März 2025 (ER250044)**

Erwägungen:

1.

1.1. Die Gesuchstellerin (als Vermieterin) und die Gesuchsgegnerin (als Mieterin) schlossen am 2. bzw. 19. Dezember 2019 einen bis am 31. Dezember 2024 befristeten Mietvertrag über die Büroräumlichkeiten im 2. Obergeschoss an der C.____-strasse ... in ... Zürich ab (act. 5/5). Am 15. Oktober 2024 kündigte die Gesuchstellerin den Mietvertrag infolge Zahlungsverzugs ausserordentlich per 30. November 2024 (act. 5/13). Mit Urteil vom 3. Februar 2025 hiess das Handelsgericht des Kantons Zürich das Ausweisungsgesuch der Gesuchstellerin gut (act. 6 E. 2.1.1. m.w.H.).

1.2.1. Mit Eingabe vom 12. Februar 2025 gelangte die Gesuchstellerin an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend: Vorinstanz). Gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) beantragte sie, die Gesuchsgegnerin sei zu verpflichten, ihr auf erstes Verlangen und nach vorgängiger schriftlicher Ankündigung während 60 Minuten Zutritt zu den Büroräumlichkeiten zu gewähren, unter Androhung der Bestrafung nach Art. 292 StGB sowie einer Ordnungsbusse von täglich Fr. 1'000.– und der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 7/1 S. 2).

1.2.2. Mit Urteil vom 12. März 2025 verpflichtete die Vorinstanz die Gesuchsgegnerin – soweit vorliegend von Relevanz –, der Gesuchstellerin auf erstes Verlangen und nach einer mindestens 24 Stunden im Voraus erfolgten schriftlichen Ankündigung während 60 Minuten Zutritt zu den Büroräumlichkeiten zu geben (Dispositiv-Ziff. 1) und beauftragte das Stadtammannamt Zürich 1 mit der Vollstreckung von Dispositiv-Ziffer 1 (Dispositiv-Ziff. 2, act. 3 = act. 6, Aktenexemplar = act. 7/12).

1.3.1. Am 25. März 2025 ging bei der hiesigen Kammer eine Eingabe der Gesuchstellerin ein, mit welcher diese um Bewilligung der vorzeitigen Vollstreckbarkeit der Dispositiv-Ziffer 1 des vorinstanzlichen Urteils ersucht, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Gesuchsgegnerin (act. 2 S. 2). Mit Verfügung vom 27. März 2025 wurde der Gesuchsgegnerin das Gesuch zuge-

stellt und Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 9). Innert der Frist (vgl. act. 10/1) reichte die Gesuchsgegnerin keine Stellungnahme ein.

1.3.2. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 7/1 - 13). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Damit ein Gericht ein Sachurteil fällt, muss die klagende bzw. Gesuch stellende Partei u.a. ein schutzwürdiges Interesse an der Beurteilung ihres Anspruchs haben (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Das Interesse kann tatsächlicher oder rechtlicher Natur und muss persönlich und aktuell sein (DIKE ZPO-ERK, 3. Aufl. 2025, Art. 59 N 16; ZK ZPO-ZÜRCHER, 4. Aufl. 2025, Art. 59 N 12). Fällt das schutzwürdige Interesse definitiv weg, wird das Gesuch gegenstandslos und das Verfahren ist in Anwendung von Art. 242 ZPO abzuschreiben (DIKE ZPO-KRIECH, 3. Aufl. 2025, Art. 242 N 3 f.).

2.2. Das vorinstanzliche Urteil ist mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO sowie act. 6 E. 6). Die Gesuchstellerin ging davon aus, dass die Gesuchsgegnerin gegen den vorinstanzlichen Entscheid Berufung erheben werde (act. 2 Rz. 22), welche die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge gehemmt hätte (vgl. Art. 315 Abs. 1 ZPO). Der vorinstanzliche Entscheid wurde der Gesuchsgegnerin am 25. März 2025 zugestellt (act. 7/13/2). Innert der zehntägigen Rechtsmittelfrist (vgl. Art. 314 Abs. 1 ZPO), die am 4. April 2025 endete, erhob die Gesuchsgegnerin keine Berufung. Aufgrund der unterlassenen Berufungserhebung hat die Gesuchstellerin an ihrem Gesuch nach Art. 315 Abs. 4 lit. a ZPO kein schutzwürdiges Interesse mehr, weshalb das Verfahren in Anwendung von Art. 242 ZPO als gegenstandslos abzuschreiben ist.

3.

3.1. Wird ein Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben, hat das Gericht über die Kostenverteilung zu entscheiden (KUKO ZPO-RICHERS/NAEGELI, 3. Aufl. 2021, Art. 242 N 10). Es kann von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, sofern das Gesetz nichts anderes vorsieht (vgl. Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Bei der Kostenverteilung nach Ermessen ist etwa zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gegeben oder unnötigerweise Kosten verursacht hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre oder bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit des Verfahrens geführt haben (vgl. Botschaft ZPO vom 28. Juni 2006 S. 7221 ff., S. 7297; BGer 4A_540/2021 vom 17. Januar 2022 E. 2.1.). Zwischen diesen Kriterien besteht keine Rangordnung. Auch müssen sie nicht stets kumulativ geprüft werden. Vielmehr ist aufgrund des Einzelfalls zu entscheiden, welches Kriterium oder welche Kriterien der Sachlage am ehesten gerecht wird bzw. werden (BGer 5A_717/2020 vom 2. Juni 2021 E. 4.2.1.1; OGer ZH PF220026 vom 11. August 2022 E. 4.2; OFK ZPO-JENT-SØRENSEN, 3. Aufl. 2023, Art. 107 N 6).

3.2.1. Unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 15'000.– (act. 6 E. 4) und in Anwendung von Art. 96 ZPO i.V.m. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 10 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf Fr. 900.– festzusetzen.

3.2.2. Vorliegend wandte sich die Gesuchstellerin an die Kammer, weil sie Dispositiv-Ziffer 1 des vorinstanzlichen Entscheids vorzeitig vollstrecken wollte für den Fall, dass die Gesuchsgegnerin Berufung erheben würde. Sie rief die Kammer im eigenen Interesse an und veranlasste diese im eigenen Interesse zum Handeln. Überdies reichte die Gesuchstellerin ihr Gesuch nach Erhalt des (sogleich) begründeten vorinstanzlichen Entscheids und vor Ablauf der Rechtsmittelfrist ein, die im vorliegenden Fall (lediglich) zehn Tage betrug (vgl. E. 2.2.). Inwiefern eine derartige Dringlichkeit vorlag, aufgrund derer das Gesuch noch vor Ablauf der zehntägigen Rechtsmittelfrist – und somit im Unwissen darüber, ob ein Rechtsmittel ergriffen wird – einzureichen war, führt die Gesuchstellerin nicht aus und ist

auch nicht ohne Weiteres ersichtlich. Es rechtfertigt sich aus diesen Gründen, die Entscheidgebühr der Gesuchstellerin aufzuerlegen.

3.3. Parteientschädigungen sind bei diesem Verfahrensausgang keine zuzusprechen: der Gesuchstellerin aufgrund des soeben Dargelegten nicht und der Gesuchsgegnerin nicht, da sie sich nicht vernehmen liess und ihr somit kein zu entschädigender Aufwand entstanden ist.

Es wird beschlossen:

1. Das Verfahren wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 900.– festgesetzt und der Gesuchstellerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien 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 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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 150'00.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am:
5. Mai 2025