

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RV190007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin Dr. D. Scherrer, Vorsitzende, Oberrichterin
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter lic. iur. A. Huizinga
sowie Gerichtsschreiber Dr. O. Hug

Urteil vom 6. April 2020

in Sachen

A. _____ GmbH,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____,

gegen

Politische Gemeinde B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Gemeinderat B. _____,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____,

betreffend **Vollstreckung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen
Verfahren am Bezirksgericht Dielsdorf vom 24. September 2019
(EZ190001-D)**

Erwägungen:

I.

1. Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Gesuchstellerin) verpachtete der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchsgegnerin) mit Pachtvertrag vom 1. Januar 2010 (fortan Pachtvertrag) einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 1 (neu 2) an der C.____-strasse in B.____ als Lagerplatz (Urk. 24/3). Nach erfolgter Kündigung des Pachtvertrages schlossen die Parteien am 25. Januar 2019 unter Mitwirkung der Schlichtungsbehörde des Bezirks Dielsdorf einen Vergleich (Urk. 19/12), der ins Dispositiv des gleichentags ergangenen Abschreibungsbeschluss der Schlichtungsbehörde übernommen wurde (Urk. 19/13).

2. Der streitgegenständliche Teil des Vergleichs lautet wie folgt (Urk. 19/12):

"2. [...] Die Klägerin [Gesuchsgegnerin] verpflichtet sich, das oben genannte Pachtobjekt bis spätestens am 30. Juni 2019 vollständig geräumt, in ordnungsgemäsem und zurückgebauten Zustand (vgl. Ziff. 4 des Pachtvertrages) an die Beklagte [Gesuchstellerin] zurückzugeben."

In Ziffer 4 des Pachtvertrages vereinbarten die Parteien in Bezug auf die Rückgabe des Pachtobjekts Folgendes (Urk. 24/3 S. 1):

"4. Bauten

[...] Bei einer allfälligen Kündigung des Vertragsverhältnisses müssen alle Gebäudeteile zu Lasten der Pächterin [Gesuchsgegnerin] vollständig beseitigt werden. Das Areal ist der Verpächterin [Gesuchstellerin] in seinem ursprünglichen Zustand zurückzugeben."

3. Nachdem die Gesuchsgegnerin das Pachtobjekt zum vereinbarten Zeitpunkt nicht zurück gegeben hatte, machte die Gesuchstellerin mit Gesuch vom 10. Juli 2019 gestützt auf den Beschluss vom 25. Januar 2019 ein Vollstreckungsverfahren bei der Vorinstanz anhängig (Urk. 1). Zur Prozessgeschichte des vorinstanzlichen Verfahrens kann auf die Ausführungen im angefochtenen Entscheid verwiesen werden (Urk. 18 S. 2 f. = Urk. 21 S. 2 f.). Mit Urteil vom 24. September 2019 entschied die Vorinstanz das Folgende (Urk. 21 S. 14 f.):

1. Das Vollstreckungsbegehren vom 10. Juli 2019 wird gutgeheissen. Disp.-Ziff. 1.2 des Beschlusses der Schlichtungsbehörde des Bezirks

Dielsdorf vom 25. Januar 2019 (Geschäfts-Nr. MM180118-D) wird vollstreckt.

2. Demgemäss wird die Gesuchsgegnerin angewiesen, das Grundstück Kat.-Nr. 2 (alt 1) an der D._____-strasse in B._____ bis 30. November 2019 vollständig zu räumen, alle sich auf dem Pachtobjekt befindlichen Gebäudeteile zurückzubauen und in ordnungsgemäsem Zustand an die Gesuchstellerin zurückzugeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung gemäss Dispositiv-Ziffer 3 dieses Urteils im Widerhandlungsfall.
3. Das Gemeindeammannamt Furttal wird angewiesen, die Anweisung gemäss Dispositiv-Ziffer 2 dieses Urteils ab 1. Dezember 2019 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
4. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'800.– festgesetzt.
5. Die Gerichtskosten werden der Gesuchsgegnerin auferlegt und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin diesen Betrag (Fr. 1'800.–) zu ersetzen.
6. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'200.– (zuzüglich 7.7% MWST) zu bezahlen.
7. (Mitteilung).
8. (Rechtsmittel).
9. (Hinweis gemäss Art. 145 Abs. 2 ZPO).

4. Mit Eingabe vom 18. Oktober 2019 erhob die Gesuchsgegnerin rechtzeitig Beschwerde gegen das vorgenannte Urteil und beantragte die Aufhebung der Dispositiv-Ziffern 1, 2, 5 und 6 sowie ein Vollstreckungsurteil ohne die Pflicht, alle sich auf dem Pachtobjekt befindlichen Gebäudeteile zurückzubauen. Zusätzlich stellte sie den prozessualen Antrag, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung in Bezug auf die Rückbaupflicht zu erteilen (Urk. 20 S. 2).

Mit Verfügung vom 22. Oktober 2019 wurde der Gesuchstellerin Frist angesetzt, schriftlich zum Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung Stellung zu nehmen. Gleichzeitig wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um für die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens einen Kostenvorschuss von Fr. 1'600.– zu leisten (Urk. 25 S. 2). Fristgerecht gingen die Stellungnahme der Gesuchstellerin (act. 26) und der Kostenvorschuss der Gesuchsgegnerin ein (Urk. 27). Daraufhin wurde der Beschwerde mit Verfügung vom 7. November 2019 die aufschiebende Wirkung erteilt (Urk. 28 Dispositiv-Ziffer 1, S. 3). Mit Ver-

fügung vom 11. November 2019 wurde der Gesuchstellerin Frist zur Beantwortung der Beschwerde angesetzt (Urk. 29). Die Beschwerdeantwort ging innert Frist ein (Urk. 30), woraufhin sie der Gesuchsgegnerin mit Verfügung vom 28. November 2019 zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (Urk. 31). In der Folge replizierte die Gesuchsgegnerin mit spontaner Eingabe vom 11. Dezember 2019 (Urk. 32), welche am 16. Dezember 2019 der Gesuchstellerin zur Kenntnisnahme zugestellt wurde (Urk. 33). Weitere Eingaben erfolgten nicht.

5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-18; Urk. 19/1-14). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1. Entscheide des Vollstreckungsgerichts sind mit Beschwerde anfechtbar, da gegen sie die Berufung unzulässig ist (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 309 lit. a ZPO).

2. Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens sind die Vollstreckung des Vergleichs vom 25. Januar 2019 (Urk. 21 Dispositiv-Ziffern 1 und 2) sowie der Entscheid der Vorinstanz über die Gerichtskostenverteilung und die Entschädigungsfolgen (Urk. 21 Dispositiv-Ziffern 5 und 6). Obgleich von der Gesuchsgegnerin nicht erwähnt, hat nebst den Dispositiv-Ziffern 1, 2, 5 und 6 auch die Dispositiv-Ziffer 3 als angefochten zu gelten, da die darin geregelte Zwangsvollstreckung für sich alleine keine Bedeutung hat.

3. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Das Beschwerdeverfahren dient wie das Berufungsverfahren der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen. Die beschwerdeführende Partei hat im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. Was in der Beschwerde nicht oder nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz grundsätzlich nicht überprüft zu werden, es sei denn, ein

Mangel springe geradezu ins Auge. In diesem Rahmen ist insoweit auf die Vorbringen der Gesuchsgegnerin einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung erforderlich ist (BGE 134 I 83 E. 4.1 m.w.H.).

4. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (zum Nachweis des gerügten Mangels) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Was im erstinstanzlichen Verfahren nicht behauptet oder eingereicht wurde, kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr nachgeholt werden. Es herrscht grundsätzlich ein umfassendes Novenverbot sowohl für echte als auch unechte Noven (BGer 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013, E. 3; 5A_405/2011 vom 27. September 2011, E. 4.5.3 m.w.H.; ZK ZPO-Freiburg-haus/Afheldt, Art. 326 N 4; vgl. aber immerhin auch BGE 139 III 466 E. 3.4 S. 471 und BGer 4A_51/2015 vom 20. April 2015, E. 4.5.1).

III.

1. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Urteil im Wesentlichen, dass sich der Beschluss vom 25. Januar 2019 in formeller Hinsicht als vollstreckbar erweise und dass dieser zudem inhaltlich genügend klar bestimmt sei. So verweise er hinsichtlich der Rückbaupflicht auf Ziff. 4 des Pachtvertrages, gemäss welcher bei einer allfälligen Kündigung des Vertragsverhältnisses alle Gebäudeteile zu Lasten der Pächterin vollständig beseitigt werden müssten und das Areal in seinem ursprünglichen Zustand der Verpächterin zurückzugeben sei (Urk. 21 S. 9).

Im Weiteren gehe aus den beigezogenen Schlichtungsakten (Geschäfts-Nr. MM180118-D) hervor, dass die Gesuchsgegnerin gewusst habe, welche Vorkehrungen sie zu treffen habe, zumal ihr der Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates B._____ zugestellt worden sei, in welchem festgehalten werde, dass die Gesuchsgegnerin das Gebäude auf dem Grundstück Kat-Nr. 1 vom Rechtsvorgänger erwerben werde. Ausserdem habe sie im Kündigungsschutzbegehren selbst geltend gemacht, dass die Lagerhalle ihr Eigentum sei. Die Einwände der Gesuchsgegnerin, dass sie nicht wisse, welche Bauten sie zurückzubauen habe, dass sie selbst gar keine eigenen Bauten erstellt habe und nicht verpflichtet sei,

Bauten ihres Rechtsvorgängers zurückzubauen, schlugen somit fehl (Urk. 21 S. 9 f.).

Selbst wenn die Gesuchsgegnerin nicht gewusst hätte, welche Bauten sie zurückzubauen habe, hätte sie sich an der Vergleichsverhandlung vor Unterzeichnung der Vereinbarung erkundigen können, welche Vorkehrungen sie für eine ordnungsgemässe Übergabe zu treffen hätte. Zudem wäre der Vergleichstext konkreter ausgefallen, wenn in der Vergleichsverhandlung strittig gewesen wäre, um welche Bauten es sich handle (Urk. 21 S. 10).

2. Im Rahmen ihrer Beschwerde bringt die Gesuchsgegnerin zusammengefasst vor, die Vorinstanz habe ihre Kompetenzen als Vollstreckungsgericht überschritten, indem sie den Vergleich in Bezug auf die vorzunehmenden Rückbauarbeiten ausgelegt und den unklaren Vollstreckungstitel ergänzt und konkretisiert habe. Dem Vergleich sei nicht zu entnehmen, was unter "ordnungsgemäsem und zurückgebauten Zustand" zu verstehen sei. Auch der Verweis im Vergleich auf Ziffer 4 des Pachtvertrages könne keine Klarheit schaffen, da der Pachtvertrag ebenfalls auslegungsbedürftig sei. Insbesondere könne dem Pachtvertrag nicht entnommen werden, dass die Gesuchsgegnerin das gesamte Pachtobjekt und damit auch vorbestehende Bauten und Anlagen, welche von einem Rechtsvorgänger erstellt worden seien, zurückbauen müsse (Urk. 20 S. 7 ff.).

3.1 Vorab festzuhalten ist, dass entgegen den Ansichten der Parteien und der Vorinstanz nicht der Abschreibungsbeschluss Gegenstand des Vollstreckungsverfahrens ist, sondern der zwischen den Parteien abgeschlossene Vergleich vom 25. Januar 2019 (vgl. Art. 208 Abs. 2 ZPO).

In Ziff. 2 des Vergleichs vom 25. Januar 2019 vereinbarten die Parteien, dass die Gesuchsgegnerin das Pachtobjekt "in ordnungsgemäsem und zurückgebauten Zustand" an die Gesuchstellerin zurück gibt, und verwiesen dabei auf die Ziffer 4 des Pachtvertrages. Anfänglich wird unter Ziffer 4 des Pachtvertrages bestimmt, dass die Pächterin Bauten erstellen dürfe, sodann dass bei einer allfälligen Kündigung des Vertragsverhältnisses alle Gebäudeteile zu Lasten der Pächterin vollständig zu beseitigen seien. Der darauf folgende Satz relativiert die Be-

stimmtheit der Rückbaupflicht, zumal darin festgehalten wird, dass das Areal in seinem ursprünglichen Zustand zurückzugeben sei (Urk. 24/3 S. 1). Die Ge- suchsgegnerin brachte hierzu im vorinstanzlichen Verfahren vor, sie habe die Vereinbarung so verstanden, dass sie das Pachtobjekt in den Zustand hätte zu- rückbauen müssen, in dem sich das Pachtobjekt bei Abschluss des Pachtvertra- ges befunden habe (Urk. 10 S. 6). Unbestrittenermassen war das Pachtobjekt zu diesem Zeitpunkt bereits bebaut (Urk. 10 S. 6; Urk. 13 S. 2).

3.2 Weder dem Vergleich vom 25. Januar 2019 noch dem Pachtvertrag kann eindeutig entnommen werden, was die Parteien bei Vergleichsabschluss unter dem ursprünglichen Zustand des Pachtobjektes verstanden haben. Ferner kann der Umfang der vereinbarten Rückbaupflicht auch angesichts der ihr in Ziffer 4 des Pachtvertrags vorgängig gestatteten Erstellung von Bauten (vgl. oben E. III.3.1) nicht ohne Erkenntnistätigkeit bestimmt werden.

Das Vollstreckungsgericht ist zwar zu gewissen Präzisierungen oder Kon- kretisierungen des zu vollstreckenden Entscheids befugt, es steht ihm dabei aber nur ein sehr begrenzter Spielraum zu. So kann es sich nur auf das Dispositiv und die Erwägungen des zu vollstreckenden Entscheides abstützen. Nicht zulässig ist es, auf das Verhalten der Parteien nach Erlass des zu vollstreckenden Entscheids oder auf allfällige Ausführungen der Parteien im Rahmen des Verfahrens, welche zum zu vollstreckenden Entscheid führten, abzustellen (ZR 90 Nr. 15, E. 3.2.2). Ebenso wenig darf der zu vollstreckende Entscheid ergänzt oder abgeändert wer- den (Melanie Huber, Die Vollstreckung von Urteilen nach der Schweizerischen Zi- vilprozessordnung, 2016, S. 30 m.w.H.).

Vorliegend kann nur auf den Vergleichstext abgestellt werden, da dessen Hintergründe wegen der Vertraulichkeit der Vergleichsgespräche nicht bekannt sind und sich auch dem Abschreibungsbeschluss der Schlichtungsbehörde vom 25. Januar 2019 (Urk. 19/13) keine entsprechenden Erwägungen entnehmen las- sen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz wurde im Vergleichstext trotz resp. ge- rade wegen des Verweises auf Ziffer 4 des Pachtvertrages der strittige Umfang der Rückbaupflicht für eine Vollstreckung nicht hinreichend klar, eindeutig und unmissverständlich festgehalten. Eine Auslegung des Vergleichstextes gestützt

auf die Schlichtungsakten und das Verhalten der Gesuchsgegnerin, wie sie die Vorinstanz vorliegend vornahm, ist nicht zulässig. Die Vorinstanz überschritt damit den ihr als Vollstreckungsgericht zustehenden Auslegungsrahmen und erweiterte den Vollstreckungstitel durch ihre Auslegung in unzulässiger Weise. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass die Gesuchsgegnerin weder im vorinstanzlichen Verfahren (Urk. 10 Rz. 12) noch in der Beschwerde (Urk. 20 Rz. 20) dargetan hat, es habe eine beschränkt zulässige Auslegung nach ihrem Verständnis zu erfolgen.

4. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass der Vergleich vom 25. Januar 2019 in Bezug auf die Rückbaupflicht nicht vollstreckbar ist (vgl. BGer 4A_269/2012 vom 7. Dezember 2012, E. 3.2) und die Vorinstanz die Gesuchsgegnerin zu Unrecht angewiesen hat, alle sich auf dem Pachtobjekt befindlichen Gebäudeteile zurückzubauen. Die Rüge der Gesuchsgegnerin erweist sich damit als begründet und die Dispositiv-Ziffern 1, 2, 3, 5 und 6 des angefochtenen Entscheids sind wie beantragt aufzuheben.

5.1 Heisst die Beschwerdeinstanz die Beschwerde gut, fällt sie den neuen Entscheid selber, wenn die Sache spruchreif ist, andernfalls weist sie die Sache an die Vorinstanz zurück (Art. 327 Abs. 3 ZPO). Diesbezüglich ist zu berücksichtigen, dass die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 23. September 2019 eine unaufgeforderte Replik einreichte (Urk. 17), welche der Gesuchstellerin erst zusammen mit dem angefochtenen Entscheid übermittelt wurde (vgl. Urk. 21 Dispositiv-Ziffer 7, S. 15). Mit diesem Vorgehen wurde der Gesuchstellerin – angesichts des vorliegenden Ergebnisses – das Replikrecht abgeschnitten und ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt (Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 53 Abs. 1 ZPO).

5.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör dient der Sachaufklärung und garantiert den Verfahrensbeteiligten ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids, der in ihre Rechtsstellung eingreift (BGer 5A_483/2017 vom 6. November 2017, E. 3.1.1.). Die Parteien haben mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind. Tatsachenbehauptungen, die den Schluss auf das Bestehen eines eingeklagten Anspruchs nicht zulassen, sind nicht rechtserheblich (BGer 4A_112/2018 vom

20. Juni 2018, E. 3.2.). Mehrfach hat das Bundesgericht zudem darauf hingewiesen, dass die Wahrung des rechtlichen Gehörs keinen Selbstzweck darstelle und ungeachtet der formellen Natur des Gehörsanspruchs dann kein schützenswertes Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids bestünde, wenn nicht bestritten sei, dass eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs keinen Einfluss auf den Verfahrensausgang gehabt hätte (BGer 5A_914/2018 vom 18. Dezember 2019, E. 3.2. m.w.H.). Andernfalls bestünde die Gefahr, dass die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz allein wegen der festgestellten Gehörsverletzung zu einem Leerlauf und einer unnötigen Verzögerung führe (BGer 5A_561/2018 vom 14. Dezember 2018, E.2.3.).

5.3 Bei einer Rückweisung zur Neubeurteilung gemäss Art. 327 Abs. 3 lit. b ZPO ist die Vorinstanz an die dem Rückweisungsentscheid zugrunde liegende Auffassung der Rechtsmittelinstanz bezüglich die Tat- und Rechtsfragen gebunden (BSK ZPO-Spühler, Art. 327 N 10). Die vorgängig erörterte Feststellung, dass es dem zu vollstreckenden Vergleich vom 25. Januar 2019 betreffend den Umfang der Rückbaupflicht an einer Vollstreckungsvoraussetzung fehlt, ist für die Vorinstanz bindend. Dies hat zur Folge, dass im Falle einer Rückweisung eine Replik der Gesuchstellerin auf die letzte Eingabe der Gesuchsgegnerin für die Sachaufklärung unerheblich wäre. Jegliches Vorbringen der Gesuchstellerin wäre in Bezug auf den Umfang der Rückbaupflicht rechtsunerheblich, da die Gesuchstellerin den Vollstreckungsmangel des Vergleichs vor dem Vollstreckungsgericht nicht zu heilen vermag. Davon abgesehen hat die Gesuchstellerin im Beschwerdeverfahren weder geltend gemacht, dass sie eine Stellungnahme habe einreichen wollen, noch dargelegt, welche Vorbringen sie in das vorinstanzliche Verfahren bei Gewährung des rechtlichen Gehörs eingeführt hätte und inwiefern diese hätten erheblich sein können (vgl. BGer 5A_561/2018, E. 2.3.). Vor diesem Hintergrund ist ohne weiteres anzunehmen, eine Rückweisung würde einen formalistischen Leerlauf bzw. einen überspitzten Formalismus bedeuten, weshalb davon abzusehen und in der Sache zu entscheiden ist.

6. Da sich der Vergleich vom 25. Januar 2019 in Bezug auf die Rückbaupflicht als nicht vollstreckbar erweist, ist das Vollstreckungsbegehren der Gesuchstellerin

vom 10. Juli 2019 nur teilweise gutzuheissen. Ziffer 2 des vor Schlichtungsbehörde abgeschlossenen Vergleichs vom 25. Januar 2019 ist entsprechend nur dahingehend zu vollstrecken, als dass die Gesuchsgegnerin anzuweisen ist, das streitgegenständliche Grundstück vollständig zu räumen und in ordnungsgemäsem Zustand an die Gesuchstellerin zurückzugeben. Infolge Zeitablaufs ist der Gesuchsgegnerin für die Räumung und Rückgabe eine neue Frist anzusetzen. Unter Berücksichtigung der Kenntnis der Gesuchsgegnerin ihrer Pflicht zur Räumung des Areals einerseits sowie der gegenwärtigen ausserordentlichen Lage, verursacht durch die Covid-19 Erkrankungen in der Schweiz andererseits, erscheint es gerechtfertigt, der Gesuchsgegnerin eine Frist bis zum 29. Mai 2020 einzuräumen. Entsprechend dem Vorgehen der Vorinstanz – welches im Beschwerdeverfahren unbeanstandet blieb – ist der Gesuchsgegnerin als direkte Vollstreckungsmassnahme die zwangsweise Räumung des vormaligen Pachtobjekts anzudrohen. Das Gemeindeammanamt Furttal ist in Anwendung von § 147 GOG anzuweisen, den Vollstreckungsbefehl ab dem 1. Juni 2020 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen, ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.

IV.

1. Abschliessend ist über die Kosten- und Entschädigungsfolgen des erst- und zweitinstanzlichen Verfahrens zu befinden.
2. Die Vorinstanz hat die Entscheidgebühr für das erstinstanzliche Verfahren auf Fr. 1'800.– festgesetzt (Urk. 21 Dispositiv-Ziffer 4). Dies blieb unbeanstandet und erweist sich auch nicht als offensichtlich unangemessen. Entsprechend bleibt es dabei.

Die Kostenaufgabe und die Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens wurden jedoch von der Gesuchsgegnerin gerügt. Hierzu bringt sie vor, die Gesuchstellerin habe in den zwei unbestrittenen Punkten, mithin der Rückgabe und der Räumung des Pachtobjektes obsiegt. Im wichtigsten und strittigen Punkt betreffend die Vollstreckung der Rückbaupflicht unterliege die Gesuchstellerin.

Insgesamt könne in diesem Fall von einem hälftigen Obsiegen und einem hälftigen Unterliegen ausgegangen werden, weshalb die Kosten ebenfalls hälftig den Parteien aufzuerlegen seien. Auf die Zusprechung von Parteientschädigungen könne sodann verzichtet werden, zumal sich diese Ansprüche gegenseitig ausschliessen (Urk. 20 S. 14). Die Gesuchstellerin äusserte sich hierzu nicht (Urk. 30).

Die Vorbringen der Gesuchsgegnerin sind begründet. Da die Frage der Rückbaupflicht aufwandmässig am stärksten ins Gewicht fiel, ist insgesamt von einem je hälftigen Obsiegen und Unterliegen der Parteien auszugehen. In Anwendung von Art. 106 Abs. 2 ZPO sind die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens den Parteien somit hälftig aufzuerlegen und es sind keine Parteientschädigungen für das erstinstanzliche Verfahren zuzusprechen.

3. Für das zweitinstanzliche Verfahren rechtfertigt es sich in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 GebV OG und unter Hinweis auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zum geschätzten Streitwert in der Höhe von Fr. 20'000.– (vgl. Urk. 21 S. 13), die Entscheidgebühr auf Fr. 1'600.– festzusetzen. Zuzugerechnet ihres Unterliegens sind die Gerichtskosten der Gesuchstellerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) und mit dem von der Gesuchsgegnerin geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchsgegnerin den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'600.– zu ersetzen.

Ausgangsgemäss ist die Gesuchstellerin zudem zu verpflichten, der Gesuchsgegnerin für das zweitinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese ist in Anwendung von § 13 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und Abs. 2 sowie § 9 der Verordnung über die Anwaltsgebühren vom 8. September 2010 (AnwGebV) auf Fr. 1'400.– festzusetzen (inkl. 7.7% MWST; vgl. Urk. 20 S. 2).

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde werden die Dispositiv-Ziffern 1, 2, 3, 5 und 6 des Urteils des Einzelgerichts im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Dielsdorf vom 24. September 2019 aufgehoben und durch folgende Fassung ersetzt:
 1. Das Vollstreckungsbegehren vom 10. Juli 2019 wird teilweise gutgeheissen. Ziffer 2 des vor der Schlichtungsbehörde des Bezirks Dielsdorf am 25. Januar 2019 zwischen den Parteien geschlossenen Vergleichs (Geschäfts-Nr. MM180118-D) wird teilweise vollstreckt.
 2. Demgemäss wird die Gesuchsgegnerin angewiesen, das Grundstück Kat.-Nr. 2 (alt 1) an der D._____-strasse in B._____ bis 29. Mai 2020 vollständig zu räumen und in ordnungsgemäsem Zustand an die Gesuchstellerin zurückzugeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung gemäss Dispositiv-Ziffer 3 dieses Urteils im Widerhandlungsfall.
 3. Das Gemeindeammannamt Furttal wird angewiesen, die Anweisung gemäss Dispositiv-Ziffer 2 dieses Urteils ab 1. Juni 2020 auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
 5. Die Gerichtskosten werden jeweils hälftig den Parteien auferlegt und mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin den geleisteten Vorschuss im Umfang von Fr. 900.– zu ersetzen.
 6. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
2. Die erstinstanzliche Entscheidgebühr (Dispositiv-Ziffer 4) wird bestätigt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'600.– festgesetzt.
4. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Gesuchstellerin auferlegt und mit dem Kostenvorschuss der Gesuchsgegnerin verrechnet. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchsgegnerin den geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'600.– zu ersetzen.
5. Die Gesuchstellerin wird verpflichtet, der Gesuchsgegnerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 1'400.– zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

7. 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 Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 20'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 6. April 2020

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

Dr. O. Hug

versandt am:
mc