

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF160021-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler

## **Beschluss und Urteil vom 19. April 2016**

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger ,

gegen

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

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte ,

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

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 2. Februar 2016 (ER160004)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Dem Beklagten sei unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, folgende Räumlichkeiten in der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-Strasse ..., ... Zürich, zu räumen und zu verlassen sowie der Klägerin vertragsgemäss zu übergeben:
  - Laden im Erdgeschoss (ca. 163 m2),  
*Ref.-Nr. 3012.01.0020.04,*
  - Laden im Erdgeschoss (ca. 124 m2),  
*Ref.-Nr. 3012.01.0030.04,*
  - Laden im Erdgeschoss (ca. 107 m2),  
*Ref.-Nr. 3012.01.0060.03,*
  - Lagerraum im 2. Untergeschoss (ca. 23 m2),  
*Ref.-Nr. 3012.01.2020.03.*
2. Das zuständige Stadtammannamt sei anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten des Beklagten."

**Entscheid des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich  
vom 2. Februar 2016:**

(act. 7 = act. 15 = act. 17)

- "1. Auf den Antrag des Gesuchsgegners auf nochmalige Erstreckung des Mietverhältnisses wird nicht eingetreten.
2. Der Gesuchsgegner wird verurteilt, folgende Räumlichkeiten in der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-Strasse ..., ... Zürich, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall:
  - Laden im Erdgeschoss (ca. 163 m2),  
*Ref.-Nr. 3012.01.0020.04,*
  - Laden im Erdgeschoss (ca. 124 m2),  
*Ref.-Nr. 3012.01.0030.04,*
  - Laden im Erdgeschoss (ca. 107 m2),  
*Ref.-Nr. 3012.01.0060.03,*
  - Lagerraum im 2. Untergeschoss (ca. 23 m2),  
*Ref.-Nr. 3012.01.2020.03.*
3. Das Stadtammannamt Zürich 5 wird angewiesen, die Verpflichtung des Gesuchsgegners gemäss Ziffer 2 nach Eintritt der Vollstreckbarkeit auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstre-

ckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.

4. Die Entscheidegebühr von Fr. 3'500.– wird von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
5. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 3'780.– zu bezahlen.

[6.-7. Mitteilung, Rechtsmittel]"

### **Berufungsanträge des Gesuchsgegners:**

(act. 16 S. 2)

Zur Sache:

- "1. Es sei der Entscheid des Bezirksgerichts Zürich vom 2. Februar 2016 (ER160045-L/U) aufzuheben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Es sei die Vorinstanz anzuweisen, über das vom Berufungskläger vor ihr erhobene Begehren um Mieterstreckung zu befinden.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer, zu Lasten der Berufungsbeklagten."

Verfahrensantrag:

"Es sei das vorliegende Verfahren für 20 Tage zur Führung von Vergleichsgesprächen zu sistieren."

### **Erwägungen:**

#### **I.**

1. Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte vermietete mit Mietvertrag vom 3. Januar 2008 Gewerberäumlichkeiten an der C.\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich an den Gesuchsgegner und Berufungskläger (Referenz-Nummern der Mietobjekte: 3012.01.0020.04, 3012.01.0030.04, 3012.01.0060.03, 3012.01.2020.03). Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte wird daher im Folgenden als Vermieterin, der Gesuchsgegner und Berufungskläger als Mieter bezeichnet. Das Mietverhältnis war befristet bis 30. September 2013, und dem Mieter wurde ein Vor-

recht auf Verlängerung des Vertragsverhältnisses zu neuen Konditionen eingeräumt, mit der Bestimmung, dass er sein entsprechendes Interesse 12 Monate vor Ablauf des Mietverhältnisses mitzuteilen habe (vgl. act. 4/5).

2. Das vereinbarte Optionsrecht wurde vom Mieter unbestrittenermassen nicht ausgeübt. Am 4. Juni 2013 ersuchte der Mieter vor der Schlichtungsbehörde Zürich um Erstreckung des Mietverhältnisses um fünf Jahre. Nachdem an der Schlichtungsverhandlung vom 2. Juli 2013 keine Einigung erzielt werden konnte, erliess die Schlichtungsbehörde gleichentags einen Urteilsvorschlag, mit dem sie das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis und mit 31. Dezember 2015 erstreckte. Der Urteilsvorschlag erwuchs nach der nicht beanstandeten Feststellung der Vorinstanz in Rechtskraft. Der Mieter war im Verfahren vor der Schlichtungsbehörde anwaltlich vertreten (act. 4/7, act. 15 S. 3).

3. Mit Eingabe vom 6. Januar 2016 gelangte die Vermieterin an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (Vorinstanz) und stellte hinsichtlich der erwähnten Mietobjekte das eingangs angeführte Ausweisungsbegehren gegen den Mieter (act. 1).

4. Die Vorinstanz führte am 2. Februar 2016 die Verhandlung über das Ausweisungsbegehren durch, anlässlich welcher der Mieter sinngemäss um weitere Erstreckung des Mietverhältnisses ersuchte (Vi-Prot. S. 3 ff.). Sodann erliess die Vorinstanz gleichentags den eingangs angeführten Entscheid (act. 7 = act. 15 = act. 17). Der Entscheid wurde dem Mieter am 15. Februar 2016 zugestellt (act. 8b).

5. Mit Eingabe vom 24. Februar 2016 (Datum Poststempel) erhob der Mieter Berufung gegen den Entscheid vom 2. Februar 2016 und stellte die eingangs angeführten Berufungsanträge (act. 16).

6. Die Präsidentin der Kammer setzte dem Mieter mit Verfügung vom 4. März 2016 eine 10tägige Frist an, um für die Kosten des Berufungsverfahrens einen Vorschuss von Fr. 2'800.00 zu bezahlen (act. 20). Der Vorschuss wurde innert erstreckter Frist geleistet (act. 22, 24).

7. Der Vermieterin wurde am 4. April 2016 telefonisch Gelegenheit gegeben, sich zum Sistierungsantrag des Mieters zu äussern (act. 25). Eine Kopie der Telefonnotiz vom gleichen Datum wurde dem Mieter am 6. April 2016 zugestellt (act. 26).

8. Es wurde darauf verzichtet, von der Vermieterin eine Berufungsantwort einzuholen (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Allerdings ist der Vermieterin mit dem vorliegenden Entscheid noch ein Doppel der Berufungseingabe (act. 16) zuzustellen.

## II.

### 1. Vorbemerkungen zum Berufungsverfahren:

1.1 Gegen Erledigungsentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO zulässig (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 314 ZPO). Vorausgesetzt ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ein Rechtsmittelstreitwert von Fr. 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens unter Hinweis auf die Praxis nach Massgabe der Bruttomietzinsen für eine Verfahrensdauer von 6 Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet, konkret auf Basis des monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 15'360.00 auf total Fr. 92'160.00 (act. 15 S. 4). Dem ist zuzustimmen, da es sich um ein Ausweisungsverfahren nach Ablauf eines (erstreckten) befristeten Mietverhältnisses handelt. Unter Berücksichtigung der Zeit bis zum tatsächlichen Vollzug der Ausweisung erscheint die Annahme einer Verfahrensdauer von 6 Monaten angemessen (vgl. DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, online-Stand 20. Oktober 2013, Art. 91 N 46; zur Höhe des Mietzinses vgl. act. 4/6).

1.2 Auf die rechtzeitig schriftlich und begründet eingereichte Berufung (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO) ist daher einzutreten.

1.3 Mit Berufung kann unrichtige Sachverhaltsfeststellung und unrichtige Rechtsanwendung geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz

wendet das Recht im Rahmen der erhobenen Rügen von Amtes wegen an (vgl. Art. 57 ZPO).

1.4 Neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) sind im Berufungsverfahren nur zulässig, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht bereits vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

## 2. Sistierungsantrag:

2.1 Der Mieter ersuchte mit der Erhebung der Berufung um Sistierung des Verfahrens (act. 16 S. 2). Zur Begründung machte er geltend, die Parteien hätten bereits Kontakt gehabt hinsichtlich der Erzielung einer aussergerichtlichen Lösung. Bislang habe eine solche allerdings nicht erzielt werden können. Er würde es aber nach wie vor als zweckmässig erachten, den Streit einvernehmlich zu lösen. Zwischen den Parteien sei auch noch ein Verfahren über die Erstreckung der Miete von (weiteren) Lagerräumen an der C. \_\_\_\_\_-Strasse ... hängig. Die Vermieterin habe die Kündigung jener Mietverhältnisse mit ihrer Absicht begründet, die weiteren Lagerräume zusammen mit den vorliegend zur Beurteilung stehenden Mietobjekten als Paket neu zu vermieten. Die beabsichtigte Gesamtvermietung sei derzeit aufgrund des hängigen Erstreckungsverfahrens aber ohnehin nicht möglich. Eine Sistierung, welche die Führung von Vergleichsgesprächen ermögliche und im Übrigen auch unnötige Prozesskosten und Aufwände vermeide, sei daher zweckmässig (act. 16 S. 4 f.).

2.2 Das Gericht kann das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt (Art. 126 Abs. 1 ZPO). Die Sistierung bedingt in der Regel eine Interessenabwägung, bei welcher das Interesse an der Sistierung demjenigen an der Beschleunigung des Verfahrens gegenübergestellt wird. Die Sistierung des Verfahrens muss die Ausnahme bilden, da das zivilprozessuale Beschleunigungsgebot im Zweifelsfall vorgeht (vgl. ZK ZPO-STAEHELIN, 3. Auflage 2016, Art. 126 ZPO N 4).

Als Grund für eine Sistierung kommt auch die Absicht der Parteien in Frage, aussergerichtliche Vergleichsgespräche zu führen (STAEHELIN, a.a.O., Art. 126 ZPO N 3). Angesichts des zur Interessenabwägung und zum Vorrang des Beschleunigungsgebots Gesagten ist aber offenkundig, dass die Sistierung ein aktuelles Interesse beider Parteien an solchen Gesprächen bedingt. Dafür, dass auch die Vermieterin ein aktuelles Interesse an der Führung von Vergleichsgesprächen hätte, gibt es vorliegend keine Anhaltspunkte. Gegenteilig erklärte der Rechtsvertreter der Vermieterin auf telefonische Anfrage des Gerichtsschreibers, dass keine Vergleichsgespräche geführt würden und die Vermieterin kein Interesse an einer Sistierung des Berufungsverfahrens habe (act. 25).

Der Mieter kann danach auch aus dem Umstand, dass die Kündigung der erwähnten weiteren Lagerräume mit der beabsichtigten Paketvermietung begründet wurde, nichts für sich ableiten. Falls es sich bei der vom Mieter erwähnten Kündigung um die in den Akten befindliche vom 26. Februar 2015 per 30. September 2015 handelt (vgl. act. 4/8), so ist (angesichts der erwähnten Erstreckung des hier interessierenden Mietverhältnisses bis 31. Dezember 2015, vgl. vorne I./2.) durchaus denkbar, dass die Vermieterin im Zeitpunkt der Kündigung eine solche Paketvermietung beabsichtigte. Beim damaligen Kenntnisstand lag die Annahme nahe, dass dies kurz nach dem Kündigungstermin möglich wäre. Das heisst nicht, dass die Vermieterin in der heutigen Situation (in der eine Paketvermietung nicht bzw. nicht zeitnah möglich erscheint) an die damalige Kündigungsbegründung gebunden wäre, in dem Sinne, dass sie die Mietobjekte nur als Paket vermieten dürfte. Die Vermieterin hat an der beförderlichen Behandlung ihres Ausweisungsbegehrens daher ein schützenswertes Interesse, welches vom hängigen Erstreckungsverfahren über die anderen Mietobjekte unabhängig ist.

2.3 Andere Sistierungsgründe wurden nicht vorgebracht. Eine Sistierung erscheint somit nicht zweckmässig. Der prozessuale Antrag auf Sistierung des Berufungsverfahrens ist deshalb abzuweisen.

3. Zur Sache:

3.1 Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass im summarischen Verfahren nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz in klaren Fällen gewährt wird, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtsklage klar ist (act. 15 S. 2).

3.2 Sodann erwog die Vorinstanz, das Mietverhältnis der Parteien über die fraglichen Räumlichkeiten habe nach der einmaligen und definitiven Erstreckung gemäss rechtskräftigem Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde Zürich vom 3. Juli 2013 am 31. Dezember 2015 geendet. Seither befinde der Mieter sich ohne Rechtsgrund in den Mietobjekten. Dass er weiterhin Mietzinsen bezahlen wolle, ändere daran nichts. Zur Beurteilung eines (weiteren) Erstreckungsbegehrens sei das Einzelgericht Audienz nicht zuständig, weil ein solcher Antrag bei der Schlichtungsbehörde zu stellen sei. Die tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen des Ausweisungsanspruchs seien klar. Daher sei die beantragte Anordnung gemäss Art. 257 ZPO zu erlassen (act. 15 S. 3 f.).

3.3 Der Mieter rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht erwogen, der Sachverhalt sei unbestritten. Er sei mit dem verlangten Auszug aus dem Mietobjekt nicht einverstanden. Der Sachverhalt sei strittig. Dass er als Laie sich vor Vorinstanz nur auf Härtegründe berufen habe, dürfe ihm nicht entgegen gehalten werden. Insofern habe die Vorinstanz die richterliche Fragepflicht i.S. von Art. 247 ZPO nicht wahrgenommen (act. 16 S. 10 f.).

Dem Argument des Mieters kann nicht gefolgt werden. Massgeblich für das Vorliegen eines unbestrittenen Sachverhalts ist nicht, ob der Gesuchsgegner (hier der Mieter) das Begehren des Gesuchstellers anerkennt, sondern ob er den rechtserheblichen Sachverhalt bestreitet. Zu fragen ist nicht, ob der Mieter sich gegen die Ausweisung wehrt, sondern ob er den zugrundeliegenden Sachverhalt, aus dem die Vermieterin ihren Ausweisungsanspruch ableitet, bestreitet. Unter diesem Blickwinkel ist entscheidend, was die Vorinstanz richtig festgehalten hat: Dass der Mieter die Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses über den 30. September 2013 hinaus nicht ausübte und dass das Mietverhältnis in der Fol-

ge mit rechtskräftigem Urteilsvorschlag vom 2. Juli 2013 bis 31. Dezember 2015 "einmalig und definitiv" erstreckt wurde, ist unbestritten (act. 15 S. 3; vgl. vorne I./2.). Ein Anlass zur Ausübung der richterlichen Fragepflicht bestand unter diesen Umständen nicht.

3.4 Der Mieter macht berufsungsweise weiter geltend, er habe die streitgegenständlichen Gewerberäume bereits seit 1989 gemietet. Wie der einschlägige (neue) Mietvertrag vom 3. Januar 2008 hätten bereits vorausgehende Mietverträge der Parteien über die fraglichen Mietobjekte Verlängerungsoptionen enthalten. In der Vergangenheit habe die Vermieterin ihn, den Mieter, jeweils vor Fristablauf auf die Möglichkeit der Option aufmerksam gemacht. Er habe darauf vertraut, dass die Vermieterin auch in Bezug auf die Befristung per 30. September 2013 so vorgehen würde, doch die Vermieterin habe diesem Vertrauen nicht entsprochen und er habe die Frist zur Ausübung der Option verpasst. Dass sich die Vermieterin entgegen des früher bewirkten Vertrauens auf den Fristablauf berufen habe, habe Treu und Glauben verletzt (act. 16 S. 6, 12 f.). Die klagende Partei im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen müsse neben dem Beweis der rechtsbegründenden Tatsachen auch die rechtsaufhebenden Einwendungen der Gegenpartei sofort widerlegen. Daher hätte die Vermieterin vor Vorinstanz auch der Anschein eines treuwidrigen Verhaltens hinsichtlich der Wahrnehmung der Option sofort widerlegen müssen (act. 16 S. 14).

Der Mieter brachte diese Schilderung erst im Berufungsverfahren und damit zu spät vor, da weder ersichtlich ist noch vorgebracht wurde, weshalb diese Behauptungen nicht bereits ins erstinstanzliche Verfahren eingebracht wurden (vgl. vorne II./1.4). Bereits deshalb kann dem nicht gefolgt werden. Die Vermieterin hatte vor der Vorinstanz im Übrigen nur die rechtshemmenden und -aufhebenden Tatsachenbehauptungen des Mieters zu widerlegen, die er ihrem Anspruch dort effektiv entgegen hielt. Einwendungen, die er gar nicht vorbrachte, musste (und konnte) die Vermieterin nicht widerlegen.

Auch wenn auf die Behauptung des Mieters abgestellt würde, wäre sie in rechtlicher Hinsicht belanglos, weil der Mieter, nachdem er im Hinblick auf den Ablauf der Befristung am 30. September 2013 ein Erstreckungsbegehren gestellt

hatte, den Urteilsvorschlag über eine Erstreckung bis 31. Dezember 2015 akzeptiert hatte (vgl. vorne I./2.). Und selbst wenn sich der Mieter heute noch auf eine Verletzung von Treu und Glauben berufen könnte, ginge das höchstens auf eine Haftung der Vermieterin aus culpa in contrahendo (Haftung für Verschulden bei Vertragsverhandlungen) hinaus und würde dies am klaren Recht hinsichtlich des Ausweisungsanspruchs der Vermieterin nichts ändern. Aus einem Anspruch aus culpa in contrahendo liesse sich lediglich ein Schadenersatzanspruch ableiten und kein Anspruch auf Abschluss eines neuen Mietvertrages.

3.5 Aus denselben Gründen ist auch das weitere Argument des Mieters unbehelflich, wonach die Vermieterin sich im Zusammenhang mit dem erwähnten Urteilsvorschlag über die Erstreckung des Mietverhältnisses (vgl. vorne I./2.) erneut unredlich verhalten habe. Der Mieter bringt dazu in der Berufungsbegründung vor, die Vermieterin habe ihm gleich im Anschluss an die Schlichtungsverhandlung konkrete Gespräche über die einvernehmliche Lösung für die weitere Fortführung des Mietverhältnisses (über die Erstreckung hinaus) in Aussicht gestellt. Aus diesem Grund habe er die Frist für die Ablehnung des Urteilsvorschlags ungenutzt verstreichen lassen. Danach habe die Vermieterin sich jedoch nicht auf solche Gespräche eingelassen (act. 16 S. 7, 11 f.).

Der Mieter hat auch diesen Vorwurf der treuwidrigen Enttäuschung seines berechtigten Vertrauens erst im Berufungsverfahren und damit zu spät vorgebracht. Die Vermieterin musste (und konnte) daher vor der Vorinstanz nicht darauf eingehen. Wenn auf die Schilderung abgestellt und eine Verletzung von Treu und Glauben im Rahmen von Vertragsverhandlungen bejaht würde, liesse sich daraus auch hier nur ein Schadenersatzanspruch und kein Anspruch auf Abschluss eines neuen Mietvertrages ableiten und würde sich an der klaren Rechtslage hinsichtlich des Ausweisungsanspruchs somit nichts ändern (vgl. soeben II./3.4).

3.6 Ein weiteres Argument des Mieters betrifft den vor Vorinstanz sinngemäss gestellten Antrag auf erneute Erstreckung des Mietverhältnisses. Dazu bringt der Mieter berufsungsweise vor, im Ausweisungsverfahren müsse ein Erstreckungsbegehren geprüft werden. Daher sei auf die geltend gemachte Härte einzugehen (act. 16 S. 10).

Auch dem kann nicht gefolgt werden. Der Mieter irrt, wenn er davon ausgeht, ein Erstreckungsbegehren könne unabhängig von den gesetzlichen Verwirklichungsfristen (vgl. Art. 273 Abs. 3 OR) auch noch quasi widerklageweise im Ausweisungsverfahren gestellt werden. Der Anspruch auf eine (weitere) Erstreckung ist im Ausweisungsverfahren nur dann vorfrageweise zu prüfen, wenn ein (erneutes) Erstreckungsbegehren rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde gestellt worden ist. Die Möglichkeit einer Erstreckung kann in diesem Fall das klare Recht hinsichtlich des Ausweisungsanspruchs zerstören. Es verhält sich gleich wie im Fall der (bloss anfechtbaren) Kündigung: Anfechtungsgründe nach Art. 271a Abs. 1 OR sind im Ausweisungsverfahren nur im Fall der rechtzeitigen Anfechtung der Kündigung vorfrageweise zu prüfen. Nur bei nichtigen Kündigungen verhält es sich anders, weil Nichtigkeit jederzeit geltend gemacht werden kann (vgl. OGer ZH LF140014 vom 22. April 2014, E. II./ 3.2). Bei der Erstreckung gibt es keine entsprechende Konstellation und sind die gesetzlichen Fristen stets zu beachten. Dass der Mieter das getan hätte, wird nicht geltend gemacht und ist nicht ersichtlich. Ein allfälliges Recht auf eine zweite Erstreckung ist daher verwirkt.

Ob im vorliegenden Fall angesichts der am 2. Juli 2013 bereits "einmalig und definitiv" gewährten Erstreckung eine zweite Erstreckung überhaupt noch möglich gewesen wäre, kann danach offen bleiben. Dass die Vorinstanz die vom Mieter geltend gemachten Härtegründe im Zusammenhang mit seinem Geschäft und den Schwierigkeiten, ein neues Geschäftslokal zu finden, nicht prüfte, ist nicht zu beanstanden. Auch im Berufungsverfahren ist auf diese Ausführungen (act. 16 S. 7 f., S. 13) nicht einzugehen.

4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Vorinstanz die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen zu Recht bejahte. Aufgrund des unbestrittenen (rechtserheblichen) Sachverhalts befindet sich der Mieter aktuell ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Die Rechtslage ist insoweit klar. Das führt zur Abweisung der Berufung und zur Bestätigung des angefochtenen Entscheids.

### III.

1. Ausgangsgemäss wird der Mieter kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Vermieterin ist mangels relevanter Aufwendungen im Berufungsverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

2. Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Der Streitwert des Berufungsverfahrens beträgt wie eingangs aufgezeigt Fr. 92'160.00 (vorne II./1.1). Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 3, § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 2'800.00 festzusetzen.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Der Antrag des Gesuchsgegners und Berufungskläger auf Sistierung des Berufungsverfahrens wird abgewiesen.
2. Mitteilung und Rechtsmittel richten sich nach dem nachfolgenden Erkenntnis.

#### **und erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, und der Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 2. Februar 2016 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'800.00 festgesetzt.
3. Die Kosten für das Berufungsverfahren werden dem Gesuchsgegner und Berufungskläger auferlegt und mit seinem Kostenvorschuss verrechnet.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 16, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein.
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 vermögensrechtliche, mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 92'160.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. T. Engler

versandt am: