



Geschäfts-Nr.: MJ240014-M / U

Mitwirkend: Mietgerichtspräsident lic. iur. L. Casciaro, Vorsitzender, Beisitzerin
A. Friedrich und Beisitzerin lic. iur. C. Stehlik sowie der Gerichtsschreiber MLaw A. Partner

Urteil vom 22. August 2025

in Sachen

A._____-Anlagestiftung,
Klägerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____

gegen

B._____,
Beklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y._____

betreffend **Ausweisung**

Rechtsbegehren:

(act. 2 S. 2)

- "1. Es sei der Gesuchgegnerin zu befehlen, die nachfolgende Übergangswohnung (gemäss Ziffer 4 des zwischen den Streitparteien vor dem Mietgericht Dietikon geschlossenen Vergleichs vom 26. Januar 2023):
- 3.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 79.5 m², Balkon und Waschturm an der C.____-strasse 1 in D.____,
- umgehend zu räumen und sofort zu verlassen sowie der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zurückzugeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Es sei die zuständige Vollstreckungsbehörde anzuweisen, den zu erlassenden Befehl gemäss Ziffer 1 dieser Rechtsbegehren nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin umgehend zu vollstrecken;
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich der gesetzlich geschuldeten Mehrwertsteuer von derzeit 8.1 % auf der Prozessentschädigung zulasten der Gesuchgegnerin."

Erwägungen:

I. Überblick über den Streitgegenstand

Die Parteien standen sich bereits im Verfahren MJ220009-M betreffend Kündigungsschutz/Erstreckung gegenüber. Die Klägerin hatte der Beklagten (wie allen Mietern des Mehrfamilienhauses) aufgrund eines gross angelegten Sanierungsprojekts die ganze Überbauung betreffend gekündigt. Die Beklagte hatte sich dagegen gewehrt und Erstreckung verlangt. In jenem Verfahren kamen die Parteien mit Vergleich vom 23. Januar 2023 (fortan: der Vergleich) überein, die Beklagte würde ihre Wohnung per 1. März 2023 verlassen. Im Gegenzug, so kamen die Parteien über-

ein, würde die Klägerin der Beklagten zu einem fest vereinbarten Anfangsmietzins von Fr. 1'420.-- unbefristet eine bestimmten Kriterien entsprechende Wohnung zur Verfügung stellen, während der Renovation der Überbauung nach Wahl der Klägerin in der Überbauung selbst oder sonst wo im Bezirk Dietikon, nach Abschluss der Renovation zwingend in der Überbauung selbst. In der Folge konnte die Beklagte per 1. Mai 2023 eine Ersatzwohnung in der Überbauung beziehen (3,5-Zimmer-Wohnung C.____-strasse 1). Nach Fertigstellung der Sanierung wies die Klägerin am 8. April 2024 der Beklagten eine andere, permanente Wohnung in der Überbauung (2,5-Zimmer-Wohnung C.____-strasse 2) zu. Die Beklagte lehnte diese innert im Vergleich dafür vorgesehener Frist am 10. Mai 2024 ab. Die Klägerin stellt sich auf den Standpunkt, gemäss dem Vergleich falle damit der Mietvertrag mit der Beklagten dahin, weshalb die Beklagte die Ersatzwohnung an der C.____-strasse 1 umgehend zu verlassen habe. Die Beklagte weigert sich auszuziehen und hält dafür, die ihr zugewiesene definitive Wohnung an der C.____-strasse 2 sei ihr nicht zumutbar, hingegen bestünde ein gültiger Mietvertrag für die derzeit bewohnte Wohnung an der C.____-strasse 1.

II. Prozessgeschichte / Prozessuales

1. Die vorliegende, unbegründet eingereichte Ausweisungsklage ging am 2. September 2024 beim hiesigen Mietgericht ein (act. 2). Die Klagebewilligung vom 2. September 2024 wurde beigelegt und ist gültig (act. 1). Nach Eingang des Kostenvorschusses von Fr. 6'000.-- wurden die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 19. November 2024 vorgeladen. Anlässlich der Hauptverhandlung erstatteten die Parteien ihre Parteivorträge und konnten sich abschliessend zu den Noven äussern (Prot. S. 4 ff.). Die gerichtlichen Vergleichsbemühungen und die bilateralen Vergleichsgespräche im Nachgang zur Hauptverhandlung blieben ohne Erfolg. Beweismittel wurden einzig zum Thema des Gesundheitszustandes der Beklagten und zu den Gegebenheiten der angebotenen Wohnung an der C.____-strasse 2 offeriert (act. 15 S. 13 f., Prot. S. 6 und S. 14). Diese Themen erweisen sich nicht als entscheidrelevant, weshalb darüber kein Beweis abzunehmen ist. Bei diesem Verfahrensgang entfallen die Schlussvorträge (BGer 4A_28/2021 vom 18. Mai 2021, E. 3.2.2). Die Sache erweist sich damit als spruchreif.

2. Die Klage ist unbestrittenermassen gestützt auf Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO im vereinfachten Verfahren zu behandeln, da Ausweisklagen eng mit Fragen der Kündigung und Erstreckung verknüpft sind und gemäss bundegerichtlicher Rechtsprechung Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO weit auszulegen ist. Es kommt die soziale Untersuchungsmaxime zum Zug (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO). Die Präklusion tritt erst mit der Urteilsberatung ein (Art. 229 Abs. 3 ZPO).

III. Parteistandpunkte

1. Im Folgenden ist zunächst auf die Tatsachenvorbringen der Parteien einzugehen. Die Beklagte hält grundsätzlich zutreffend fest, der Sachverhalt sei im Kern aktenkundig und unbestritten (act. 15 S. 3). Strittig ist dieser einzig hinsichtlich des Gesundheitszustandes der Beklagten. Dieser ist, wie unten zu zeigen ist, nicht entscheidrelevant. Es ist nicht darauf einzugehen und kein Beweis dazu abzunehmen. Es geht im Wesentlichen um die Frage, ob ein gültiger Mietvertrag für die derzeit von der Beklagten bewohnte Wohnung an der C.____-strasse 1 besteht. Diesbezügliche Vorbringen zu einem vom Wortlaut des Vergleichs abweichenden, tatsächlichen Willen einer Partei oder beider Parteien erfolgten nicht. Der Konsens über den getroffenen Vergleich und dessen Wortlaut ist nicht streitig (Prot. S. 10 und 15 f.). Wie die Klägerin richtigerweise konstatiert, blieb die Konformität der angebotenen Wohnung an der C.____-strasse 2 mit den im Vergleich definierten Kriterien unbestritten (Prot. 12). Die Beklagte ist mit Blick auf ihren Eventualstandpunkt lediglich der Auffassung, die angebotene Wohnung an der C.____-strasse 2 sei unzumutbar, bringt jedoch nicht vor, sie entspreche nicht dem Vergleich (act. 15 S. 11 ff.). Keine der Parteien bringt ein über das Schreiben der Klägerin vom 10. Februar 2023 an die Beklagte mit dem Betreff "Angebot und Vorgehen zum Bezug "Übergangswohnung" gemäss Ziffer 4 des Vergleichs vom 26. Januar 2023" und dessen Gegenzeichnung durch die Beklagte hinausgehender Austausch von Willenserklärungen vor (act. 14/21 und act. 14/22). Betreffend Zustandekommen eines (eigenständigen) Mietvertrags über die streitgegenständliche Wohnung an der C.____-strasse 1 ist deswegen ausschliesslich auf die aktenkundigen Urkunden abzustellen (namentlich den Vergleich, act. 4/2, das klägerische Schreiben vom 10. Februar 2023 und dessen Gegenzeichnung, act. 14/21-22, die Anzeige

des Anfangsmietzinses vom 22. März 2023 und die zwei Mietzinserhöhungen vom 8. Juni 2023 per 1. Oktober 2023 und vom 5. Dezember 2023 per 1. April 2024, je betreffend die Wohnung an der C.____-strasse 1, act. 16/1-3). Eine eigentliche Sachverhaltserstellung hat nicht zu erfolgen. Es ist jedoch auf die relevanten Parteistandpunkte zum Rechtlichen einzugehen.

2. Die Klägerin vertritt die Auffassung (Prot. S. 5 ff.), mit Ziffer 3 des Vergleichs sei per 1. März 2023 ein neuer Mietvertrag zustande gekommen. Dieser habe einen Bruttomietzins von höchstens Fr. 1'420.00 vorgesehen und hätte der Beklagten ermöglichen sollen, zunächst in der bisherigen Wohnung an der C.____-strasse 3, dann in einer Ersatzwohnung und schliesslich permanent in einer Wohnung in der gleichen Überbauung zu wohnen. Die Ersatz- und die permanente Wohnung wären der Beklagten durch die Klägerin zuzuweisen gewesen, wobei diese aufgrund der im Vergleich mit Rücksicht auf die Bedürfnisse der Beklagten festgelegten Kriterien bestimmbar gewesen wären (Prot. S. 11 ff.). Dabei habe es sich nicht um separate Mietverhältnisse für die einzelnen Wohnungen gehandelt. Einen Konsens über einen (eigenständigen) Mietvertrag für die streitgegenständliche Wohnung an der C.____-strasse 1 bestreitet die Klägerin (Prot. S. 20). Einen solchen lasse sich auch nicht aus der Zustellung eines Anfangsmietzinsformulars ableiten. Dieses sei nur zugestellt worden, um sicherzustellen, dass die Wohnung an der C.____-strasse 1 später (an eine Drittperson) zum eigentlichen Mietzins von Fr. 1'800.00 vermietet werden könne; ebenso wenig lasse sich aus den Mietzinserhöhungen auf einen separaten Mietvertrag schliessen (Prot. S. 7 und S. 13).

3. Die Beklagte argumentiert demgegenüber im Hauptstandpunkt, die Klägerin habe ihr mit Schreiben vom 10. Februar 2023 im Sinne von Ziffer 4 des Vergleichs per 1. Mai 2023 die 3,5-Zimmer-Wohnung an der C.____-strasse 1 zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'420.00 angeboten und die Beklagte habe dieses Angebot angenommen (act. 15 S. 6, act. 14/21), wodurch die Parteien einen Mietvertrag über diese Wohnung per 1. Mai 2023 abgeschlossen hätten (act. 15 S. 9). Hingegen sei mit dem Vergleich an sich noch kein Mietvertrag begründet worden. Es fehle an einem bestimmten oder zumindest bestimmbareren Mietobjekt (act. 15 S. 8). Die Problematik der fehlenden Bestimmbarkeit würde sich etwa manifestie-

ren, wenn die Beklagte den Anfangsmietzins oder eine spätere Mietzinserhöhung anfechten wollte unter Berufung auf eine übersetzte Nettorendite, weil dann unklar wäre, ob die Nettorendite der Wohnung an der C.____-strasse 1 oder 2 zu berechnen wäre. Dass (auch nach Ansicht der Klägerin) ein separater Mietvertrag über die Wohnung an der C.____-strasse 1 zustande gekommen sei, zeige sich zunächst in der Mitteilung des Anfangsmietzinses mit amtlichem Formular (act. 15 S. 7, act. 16/1). Zudem habe die Klägerin den Mietzins für die zugewiesene (und von der Klägerin abgelehnte) Wohnung an der C.____-strasse 2 nicht auf Grundlage der letzten Mietzinsanpassung, welche für die streitgegenständliche Wohnung erfolgt sei, berechnet, sondern ausgehend vom im Vergleich festgehaltenen Brutmietzins von Fr. 1'420.00. Dies zeige aber, dass die Klägerin für die streitgegenständliche Wohnung an der C.____-strasse 1 von einem separaten Mietvertrag ausgehe (act. 15 S. 9 f.).

4. Im Eventualstandpunkt – für den Fall dass der Vertragsauslegung der Klägerin zu folgen wäre – argumentiert die Beklagte, der Vergleich sei für sie nicht verbindlich als er sie vor die Alternative stellen würde, in eine unzumutbare Ersatzwohnung zu ziehen oder mit sofortiger Wirkung ohne Wohnung dazustehen. Aus diesem Grund sei Ziffer 3 des Vergleichs gesetzeskonform auszulegen. Die Ablehnung der zugewiesenen definitiven Wohnung würde den Mietvertrag so nicht umgehend beenden, sondern eine Resolutivbedingung darstellen. Der Beklagten käme gemäss BGE 121 III 260 das Recht zu, innert einer Frist von 30 Tagen ab Kenntnis des Eintritts der Resolutivbedingung die Erstreckung zu verlangen (act. 15 S. 11 ff.). Eine Erstreckung zu verlangen habe die Beklagte allerdings unterlassen, weil keine gültige Kündigung oder zeitliche Befristung vorliege. Der Vergleich sei indessen teilnichtig, soweit die Beklagte damit auf ihre zwingend zustehenden Kündigungsschutzrechte verzichtet habe (act. 15 S. 16). Sollte demgegenüber von einem Erstreckungsausschluss ausgegangen werden, dürften die Kriterien dafür nicht enger sein, als es Art. 272a Abs. 2 OR für den Fall des Anbietens eines gleichwertigen Ersatzes vorgibt (act. 15 S. 12). Die Klägerin hält zusammengefasst dagegen, sie habe entsprechend den im Vergleich definierten Bedingungen und Abläufen eine Ersatz- und hernach eine permanente Wohnung angeboten. Die Beklagte habe die permanente Wohnung aus freien Stücken abgelehnt. Die ange-

botene permanente Wohnung sei darüber hinaus auch nicht zumutbar. Mit dem vergleichsweise vorgesehenen Ablauf seien keine Kündigungsschutzrechte beschnitten worden und eine Erstreckungsmöglichkeit bestünde nicht. Im übrigen habe die Beklagte innert Frist auch keine Erstreckung verlangt (Prot. S. 10 ff.).

IV. Rechtliche Würdigung

1. Es kommt vorliegend ausschliesslich darauf an, ob die Beklagte aktuell ein Recht hat, die streitgegenständlichen Wohnung an der C.____-strasse 1 zu bewohnen. Dingliche Rechte hat die Beklagte offenkundig keine. Es bleibt zu beleuchten, ob der Beklagten vertraglich beziehungsweise vergleichsweise ein solches Recht eingeräumt wurde.

2. Bei dieser Ausgangslage hilft der Beklagten die Argumentation nicht, mit dem Vergleich habe kein Mietvertrag begründet werden können, weil das Mietobjekt darin nicht genügend bestimmt sei. Daraus kann sie kein Recht ableiten, auf anderer Grundlage in der Wohnung an der C.____-strasse 1 verbleiben zu dürfen. Deswegen ist nicht näher auf die von der Beklagten aufgeworfenen Frage der genügenden Bestimmtheit beziehungsweise Bestimmbarkeit des Mietobjekts einzugehen. Immerhin ist festzustellen, dass die Beklagte sich jedenfalls auf kein aus dem Vergleich fliessendes Recht, die Wohnung an der C.____-strasse 1 zu bewohnen, beruft.

3.1. Zu ihrem Standpunkt, es sei unabhängig vom Vergleich ein Mietvertrag über die Wohnung an der C.____-strasse 1 zustande gekommen, ist zunächst daran zu erinnern, dass sie keinerlei Tatsachenbehauptungen zum Austausch diesbezüglicher mündlicher Willenserklärungen aufstellte. Es ist zu untersuchen, ob der Austausch der aktenkundigen Schriftstücke einen Mietvertrag über die Wohnung an der C.____-strasse 1 begründen konnte.

3.2. Zum Abschlusse eines Vertrages ist die übereinstimmende gegenseitige Willensäusserung der Parteien erforderlich (Art. 1 Abs. 1 OR). Sie kann eine ausdrückliche oder stillschweigende sein (Art. 1 Abs. 2 OR). Sowohl ausdrückliche als

auch stillschweigende Willensäusserungen, wie etwa konkludentes Verhalten, sind nach dem Prinzip von Treu und Glauben auszulegen (Art. 2 Abs. 1 ZGB).

3.3. Mit dem Schreiben vom 10. Februar 2023 bot die Klägerin der Beklagten die Wohnung an der C.____-strasse 1 ausdrücklich als "*Übergangswohnung*" (Hervorhebung durch Klägerin) im Sinne von Ziffer 4 des Vergleichs vom 26. Januar 2023 an. Im letzten Absatz jenes Schreibens führte die Klägerin sodann aus: "In einem zweiten Schritt werde ich zusammen mit Ihnen - voraussichtlich im Verlauf des nächsten Jahres - den Umzug und Einzug Ihrer Mandantin in die nach dem Umbau der C.____-strasse 3/2 dort fertiggestellte Wohnung koordinieren und dazu gemäss Vergleich kommunizieren". Mit der Bezeichnung Übergangswohnung und deren Hervorhebung, dem Verweis auf Ziffer 4 des Vergleichs und dem bereits erwähnten Umzug nach abgeschlossenen Umbau, machte die Klägerin mehr als deutlich, dass es sich nicht um eine Offerte für ein Mietvertrag über die Wohnung an der C.____-strasse 1 handelt. Eine Auslegung dieser Erklärungen nach dem Vertrauensprinzip lässt keinen anderen Schluss zu, als dass die Klägerin der Beklagten *in Erfüllung des Vergleichs* und mit dem Ziel, die damals von der Beklagten bewohnte Wohnung zwecks Umbau umgehend zu leeren, bis zum Abschluss der Umbauarbeiten an der C.____-strasse 3/2 eine Übergangswohnung zuzuweisen und damit nicht einen neuen Mietvertrag eingehen wollte. Daran ändern weder die Mitteilung des Anfangsmietzinses noch die beiden Mietzinserhöhungen etwas. Die Mitteilung des Anfangsmietzinses beinhaltet keinerlei Erklärung eines Vertragswillens. Diese nennt denn auch als Anfangsmietzins Fr. 1'800.-- (exkl. Nebenkosten) und nicht die vergleichsweise vereinbarten Fr. 1'420.-- (inkl. Nebenkosten), wobei diese Mitteilung ferner von einem "persönlichen und einmaligen Rabatt" gemäss Vergleich und "allein für die Mieterin B.____" spricht (act. 16/1). Diese Anfangsmietzinsmitteilung kann nach Treu und Glauben nicht als Offerte für einen vom Vergleich unabhängigen Mietvertrag verstanden werden, und schon gar nicht für einen unabhängigen Mietvertrag mit einem Mietzins von Fr. 1'420.--. Inwiefern die Mietzinserhöhungen, welche nach dem Bezug der Wohnung an der C.____-strasse 1 erfolgten, einen Mietvertrag begründen sollten, erhellt schon in zeitlicher Hinsicht nicht. Ebenso wenig lassen sie das Schreiben der Klägerin vom 10. Februar 2023 zur Vertragsofferte werden, zumal unbestrittenermassen und bereits nach dem

Wortlaut von Ziffer 3 des Vergleichs Mietzinserhöhungen möglich sein sollen ("Kostenstände per 1. März 2023 als ausgeglichen gelten"). Im Ergebnis kam kein selbständiger, vom Vergleich unabhängiger Mietvertrag über die Wohnung an der C.____-strasse 1 zustande.

4.1. Im Eventualstandpunkt geht auch die Beklagte von einem bereits mit dem Vergleich eingegangenen, einheitlichen Mietvertrag über die Übergangs- und hernach die permanente Wohnung aus, allerdings sei dieser so gesetzeskonform auszulegen, als dass die Ablehnung der zugewiesenen permanenten Wohnung durch die Beklagte nicht umgehend zur Vertragsauflösung führe, sondern lediglich eine Resolutivbedingung darstelle. Gemäss BGE 121 III 260 sei eine Resolutivbedingung zulässig, die Mieterin habe aber das Recht, innert einer Frist von 30 Tagen die Erstreckung zu verlangen.

4.2. Diese Argumentation überzeugt nicht. Die im Vergleich vorgesehene Möglichkeit, eine zugewiesene permanente Wohnung abzulehnen, mit der Folge, dass der vergleichsweise eingegangene Mietvertrag damit ex nunc wegfällt, stellt nichts anderes als eine einseitige, ausserordentliche Kündigungsmöglichkeit der Beklagten dar. Sie kann sich damit einseitig sofort aus der Verpflichtung lösen, eine vergleichskonforme, ihr aber nicht genehme permanente Wohnung zu mieten. Daraus auslegungsweise eine auflösende Potestativbedingung zu konstruieren, um nach BGE 121 III 260 eine Erstreckungsmöglichkeit nach Richterrecht zu beanspruchen, ist mehr als gesucht. Der kündigenden Partei kann niemals das Recht zukommen, die Erstreckung zu verlangen. Wohl wahr dürfte die Beklagte damit die Erstreckung betreffend die derzeit bewohnte Wohnung an der C.____-strasse 1 meinen. Sie vergisst dabei aber, dass in ihrer Eventualargumentation darüber kein eigenständiger Mietvertrag besteht, sodass auch kein solcher erstreckt werden kann. Abgesehen davon, hat die Beklagte bis heute keine Erstreckung geltend gemacht und dargetan, dass die Voraussetzungen dafür nach Art. 272 OR gegeben wären. Wenn sie ausführt, keine solche geltend gemacht zu haben, weil keine Kündigung oder Befristung vorliege, verkennt sie ihre eigene Argumentation: Die 30-tägige Frist, um eine Erstreckung zu verlangen, würde gemäss BGE 121 III 260 ab Kenntnis des Eintritts der Resolutivbedingung, und damit unmittelbar mit der Ablehnung der zu-

gewiesenen Wohnung durch die Beklagte zu laufen beginnen. Schliesslich bleibt zu erwähnen, dass BGE 121 III 260 eine andere Situation anspricht. Dort ging es um einen Mietvertrag, welcher mit dem Verkauf oder der Bebauung des Grundstücks enden sollte, mithin um eine vom Vermieter gesetzte Bedingung, gegen welche sich der Mieter als Gegenpartei dem Grundsatz nach auf ein Erstreckungsrecht berufen können soll. Konkret wurde dann selbst dort das Erstreckungsrecht verneint, weil der Mieter im Gegenzug für besonders vorteilhafte Konditionen die Resolutivbedingung in Kauf nahm (E. 6a). Vorliegend ist die Situation gleich gelagert. Die Beklagte verhinderte im Verfahren MJ220009-M durch Abschluss des Vergleichs definitiv ihren Wegzug aus der klägerischen Überbauung an der C._____strasse und sicherte sich zudem einen besonders vorteilhaften Mietzins. Im Gegenzug stimmte sie zu, dass die Klägerin ihr während und nach Abschluss des Umbaus den definierten Kriterien entsprechende Wohnungen zuweisen darf. Die Beklagte nahm damit in Kauf, dass die Übergangs- und die permanente Wohnung zwar den vereinbarten Kriterien entsprechen müssen, sie diese innerhalb aller den Kriterien entsprechenden Wohnungen nicht selber auswählen kann. Ein Wahlrecht über eine Erstreckungsmöglichkeit (zumindest für eine bestimmte Zeit) wieder einzuführen, widerspricht dem Grundsatz von BGE 121 III 260 und dem Synallagma des Vergleichs.

4.3. Zu den weiteren Argumenten der Beklagten unter dem Eventualstandpunkt bleibt Folgendes zu bemerken: Das oben dargelegte Synallagma des Vergleichs gilt es zu beachten. Dazu gehört auch die Definition der Kriterien für die durch die Klägerin der Beklagten unter dem Vergleich zuzuteilenden Wohnungen. Damit wird dem sinngemässen Argument der Beklagten, die zugewiesene, permanente Wohnung müsse den Voraussetzungen von Art. 272a Abs. 2 OR entsprechen, tue es aber nicht, der Boden entzogen. Es bleibt unter dem Vergleich grundsätzlich, das heisst beispielsweise solange nicht unvorhergesehene Ereignisse eintreten ("clausula rebus sic stantibus"), kein Raum für weitere Ansprüche der Beklagten an die zuzuweisenden Wohnungen, als im Vergleich selbst definiert wurden. Daraus lässt sich auch keine Beschneidung des Kündigungsschutzes der Beklagten erkennen. Ebenso wenig erhellt aus den Ausführungen der Beklagten, aus welchen Gründen

der Vergleich teilnichtig sein sollte, geschweige denn, inwiefern dies die Position der Beklagten im vorliegenden Verfahren zu stützen vermöchte.

4.4. Im Ergebnis kann die Beklagte auch unter ihrem Eventualstandpunkt kein Recht herleiten, in der Wohnung an der C.____-strasse 1 zu verbleiben.

5. Aufgrund der obigen Ausführungen bleibt es dabei, dass der vergleichsweise eingegangene Mietvertrag mit der Ablehnung der zugewiesenen permanenten Wohnung durch die Beklagte endete. Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Mieter die Sache in dem Zustand zurückgeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt (Art. 267 Abs. 1 OR). Die Beklagte ist folglich antragsgemäss zu verpflichten, die zurzeit bewohnte Wohnung an der C.____-strasse 1 umgehend zu räumen und der Klägerin zu übergeben.

6. Auf Antrag der obsiegenden Partei sind mit dem Entscheid Vollstreckungsmassnahmen anzuordnen (Art. 236 Abs. 3 ZPO). Vorliegend ist die von der Klägerin angebehrte Realvollstreckung durch den zuständigen Stadtmann von D.____ im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO als zur Vollstreckung eines Ausweisungsurteils regelmässig einzig geeignete und mangels besonderer Umstände auch verhältnismässige Massnahme anzuordnen.

V. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten der Beklagten aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 6'000.00 festzusetzen; von einer Ermässigung gemäss § 7 GebV OG ist aufgrund des für ein Ausweisungsverfahren überdurchschnittlichen Aufwands abzusehen. Die Beklagte ist sodann gestützt auf § 4 Abs. 1 AnwGebV zu verpflichten, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 8'100.00 (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

Es wird erkannt:

1. Die Beklagte wird verpflichtet, die 3.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 79.5 m2, Balkon und Waschturm an der C.____-strasse 1 in D.____ umgehend zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zurückzugeben.
2. Das Stadttammannamt D.____ wird angewiesen, die Verpflichtung der Beklagten gemäss Ziffer 1 nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Klägerin vorzuschiessen und von der Beklagten zu tragen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 6'000.00 festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten werden der Beklagten auferlegt, jedoch mit dem geleisteten Vorschuss der Klägerin von Fr. 6'000.00 verrechnet. Die Beklagte hat diesen der Klägerin zu ersetzen.
5. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 8'100.00 (inkl. MWST) zu bezahlen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien.
7. Eine **Berufung** gegen diesen Entscheid kann innert **30 Tagen** von der Zustellung an im Doppel und unter Beilage dieses Entscheids beim Obergericht des Kantons Zürich, Zivilkammer, Postfach, 8021 Zürich, erklärt werden. In der Berufungsschrift sind die Anträge zu stellen und zu begründen. Allfällige Urkunden sind mit zweifachem Verzeichnis beizulegen.

MIETGERICHT DIETIKON

Der Mietgerichtspräsident:

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. L. Casciaro

MLaw A. Partner