

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF230065-O/U

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

Urteil vom 22. Dezember 2023

in Sachen

A._____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

B._____ GmbH,

Gesuchs- und Beschwerdegegnerin

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 10. November 2023 (ER230077)

Erwägungen:

1.1 Mit Eingabe vom 6. September 2023 reichte die Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (act. 1) samt Beilagen (act. 2/1-6) dazu ein.

1.2 Mit Verfügung vom 10. November 2023 (act. 11 = act. 17 [Aktenexemplar] = act. 19) trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsbegehren nicht ein.

1.3 Dagegen erhebt die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 23. November 2023 (act. 18) rechtzeitig (vgl. act. 12 i.V.m. act. 18 S. 1) Beschwerde.

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-15). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1 Erstinstanzliche Endentscheide – wie das vorinstanzliche Ausweisungsurteil – sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie einer Ausweisung (vgl. etwa BGer 5D_126/2012 vom 26. Oktober 2012 E. 1.1) – ist die Berufung jedoch nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Geht es im Verfahren – wie hier – einzig um den Ausweisungs- oder Eigentumsherausgabeanspruch, gilt als Streitwert der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet-/Pacht- oder Gebrauchswert. In der Praxis wird unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung des summarischen Rechtsschutzes in klaren Fällen von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten ausgegangen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Aus dem von der Beschwerdeführerin vor Vorinstanz eingereichten Mietvertrag geht eine Bruttomonatsmiete von Fr. 1'114.70 hervor (vgl. act. 2/6 S. 3). Unabhängig von der Frage, ob zwischen den Parteien ein Vertragsverhältnis besteht, ist im vorliegenden Ausweisungsverfahren von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten auszugehen. Der Streitwert

beträgt daher Fr. 6'688.20. Das Rechtsmittel ist somit als Beschwerde zu behandeln.

2.2 Ein Rechtsmittel ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen. Aus der Obliegenheit zur Begründung ergibt sich, dass das Rechtsmittel zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Rechtsmittelinstanz nach Auffassung der Rechtsmittel führenden Partei entscheiden soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Rechtsmittelinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Rechtsmittel führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf ein Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. statt vieler BGE 137 III 617 E. 4.2.2; BGE 134 II 244 E. 2.4.2; OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E. II./2.1; BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

2.3 Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (sog. Novenverbot, Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1 Die Vorinstanz trat auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdeführerin mangels Aktivlegitimation nicht ein. Sie erwog im Wesentlichen, die Beschwerdeführerin habe betreffend Aktivlegitimation lediglich ausgeführt, dass der Vertrag am 14. September 2022 abgeschlossen worden sei und habe im Übrigen auf die Beilagen verwiesen. Aus dem eingereichten Mietvertrag gehe jedoch hervor, dass Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft die C. _____ AG sei, welche durch die D. _____ AG vertreten worden sei (act. 2/6). Nachweise dafür, dass die Beschwerdeführerin anstelle der bisherigen Vermieterin in das bestehende Mietverhältnis eingetreten sei, würden nicht vorliegen. Da die Beschwerdeführerin weder Vermieterin noch Eigentümerin der vermieteten Liegenschaft sei, sei sie nicht legitimiert, das Ausweisungsbegehren in eigenem Namen zu stellen (act. 17 E. 3.1).

3.2 Die Beschwerdeführerin hält dem in ihrer Beschwerde im Wesentlichen entgegen, sie sei seit dem 1. März 2023 Eigentümerin der erwähnten Liegenschaft und verweist hierfür auf eine mit der Beschwerde eingereichte Kopie eines Kaufvertrages (act. 18 S. 1 i.V.m. act. 20). Es sei zu erwarten gewesen, so die Beschwerdeführerin, dass die Vorinstanz dies abkläre. Denn gemäss Art. 261 Abs. 1 OR gingen die Mietverträge auf den neuen Eigentümer über. Auch sei es üblich, bei einem Verkauf der Liegenschaft keine neuen Mietverträge auszustellen. Und alle Korrespondenz betreffend die Ausweisung sei von ihr ausgegangen (vgl. act. 18 S. 1).

3.3 Diese Tatsachenbehauptungen und das eingereichte Beweismittel sind neu (vgl. act. 1 und act. 2/1-6). Deshalb sind sie im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen und dürfen nicht berücksichtigt werden (vgl. oben E. 2.3).

3.4 Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin war es aus nachfolgend darzulegenden Gründen nicht an der Vorinstanz, die Aktivlegitimation der Beschwerdeführerin abzuklären. Vielmehr lag es an ihr als Gesuchstellerin, diese in ihrem Gesuch darzulegen:

Das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen ist ein summarisches Verfahren (vgl. Art. 257 Abs. 1 ZPO, Art. 248 lit. b ZPO). Es ist der Verhandlungsgrundsatz anwendbar. Danach haben die Parteien dem Gericht die Tatsachen, auf die sie ihre Begehren stützen, darzulegen und die Beweismittel anzugeben (vgl. Art. 255 ZPO e contrario i.V.m. Art. 55 ZPO; BGE 144 III 462 E. 3.3.2 = Pra 108 [2019] Nr. 41). Anders als im ordentlichen Verfahren, in welchem sich die Parteien zweimal uneingeschränkt äussern können, kommt ihnen diese Gelegenheit im summarischen Verfahren – wie dem vorliegenden Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen – lediglich einmal zu (vgl. Art. 253 ZPO; BGE 144 III 117 E. 2.2). Die Parteien haben folglich ihre Vorbringen, d.h. die Tatsachenbehauptungen und Beweismittel, grundsätzlich abschliessend im Gesuch bzw. der Stellungnahme zum Gesuch darzulegen. Dies gilt auch hinsichtlich der Sachlegitimation (vgl. OGer ZH LF180010 vom 6. März 2018 E. 5.3 mit Verweis auf OGer ZH LF170041 vom 15. Dezember 2017 E. III./A.3. m.w.H.), zu der die Aktivlegitimation zählt. Wie die Vorinstanz bereits darlegte (vgl. act. 17 E. 2.2) be-

deutet diese, dass die gesuchstellende Partei berechtigt ist, den begehrten Rechtsschutz in eigenem Namen geltend zu machen. Die Beschwerdeführerin hätte somit in ihrem Gesuch abschliessend darzulegen gehabt, inwiefern sie berechtigt ist, den Ausweisungsanspruch in eigenem Namen geltend zu machen. Erst dann hätte die Vorinstanz das Recht von Amtes wegen anwenden (vgl. Art. 57 ZPO) und die Aktivlegitimation der Beschwerdeführerin gegebenenfalls bejahen können. Die Beschwerdeführerin hat dies in ihrem Gesuch jedoch unbestrittenermassen nicht dargelegt.

Zwar wird der im vorliegenden Verfahren anwendbare Verhandlungsgrundsatz dadurch gemildert, dass das Gericht nach Art. 56 ZPO einer Partei durch entsprechende Fragen Gelegenheit zur Klarstellung und zur Ergänzung zu geben hat, wenn deren Vorbringen unklar, widersprüchlich, unbestimmt oder offensichtlich unvollständig ist. Wie jedoch aus der Formulierung ("das Vorbringen") erhellt, entbindet die Fragepflicht die Parteien nicht von ihrer prozessualen Obliegenheit, die rechtserheblichen Tatsachen vorzubringen und darzulegen. Die Fragepflicht greift somit nur hinsichtlich bereits Vorgebrachtem, sofern dieses unklar, unvollständig oder unbestimmt geblieben ist (vgl. OGer ZH LF130033 vom 1. Juli 2013 E. 4.1 m.w.H.). Zudem darf die Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht keine Partei einseitig bevorzugen und nicht zu einer Verletzung des Grundsatzes der Gleichbehandlung der Parteien führen. Vor allem darf die gerichtliche Fragepflicht nach ständiger Rechtsprechung nicht dazu dienen, die Mitwirkung der Parteien bei der Sachverhaltsfeststellung zu ersetzen oder prozessuale Nachlässigkeiten der Parteien auszugleichen (vgl. BGE 146 III 413 E. 4.2 = Pra 111 [2022] Nr. 5; KUKO ZPO-OBERHAMMER, 3. Aufl. 2021, Art. 56 N 1 ff., N 5; CHK ZPO-GEHRI/FLÜTSCH, Zürich 2021, Art. 56 N 5 je m.w.H.). Von einer prozessualen Nachlässigkeit ist indes vorliegend auszugehen: Die Beschwerdeführerin hat ihrem Gesuch um Ausweisung keinen Kaufvertrag der Liegenschaft beigelegt. Dies obschon in dem von ihr verwendeten, offiziellen Formular für Ausweisungsgesuche (https://www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Themen/Miete/Formulare_und_Merkblaetter/F_Ausweisung.pdf [abgerufen am 14. Dezember 2023]) explizit darauf hingewiesen wird, dass insbesondere ein solcher beizulegen ist, wenn eine gesuchstel-

lende Partei – wie hier – mit der Vermieterin gemäss Mietvertrag nicht identisch ist (vgl. act. 1 S. 2). Diese prozessuale Nachlässigkeit der Beschwerdeführerin war jedenfalls nicht von der Vorinstanz auszugleichen.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass nach der Rechtsprechung der Kammer auf ein neues, zweites Gesuch *im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen* mangels eines schützenswerten Interesses dann nicht einzutreten ist, wenn dieses neue Verfahren nur wegen der Nachlässigkeit der gesuchstellenden Partei notwendig wird. Dies ist der Fall, wenn die gesuchstellende Partei ihr zweites Gesuch auf neue Behauptungen und Beweismittel stützt, die sie mit zumutbarer Sorgfalt bereits im ersten Verfahren hätte vorbringen können (sog. unechte Noven) (vgl. zur Problematik OGer ZH PF220042 vom 22. Dezember 2022 E. 4). In jedem Fall offen steht der Beschwerdeführerin indes die Möglichkeit, die Ausweisung *im vereinfachten Verfahren* zu beantragen.

3.5 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen.

4.1 Die Beschwerdeführerin beantragt, es sei die Beschwerde gutzuheissen und "die Kosten" seien "entsprechend zu erlassen" (vgl. act. 18 S. 2). Nachdem die Beschwerde abzuweisen ist, bleibt es bei der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgeregelung, und wird die Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 6'688.20 (vgl. oben E. 2.1) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 480.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG) und der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

4.2 Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen: der Beschwerdeführerin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 480.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 18), sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, 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 Fr. 6'688.20.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: