Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A 310/2013

Urteil vom 19. November 2013

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Kiss,
Gerichtsschreiber Widmer.

Verfahrensbeteiligte
X._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Raoul Futterlieb,
Beschwerdeführerin,

gegen

Y._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Herter,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mieterausweisung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts
des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, vom 11. Juni 2013.

Sachverhalt:

A.
Die Y._____ AG (Beschwerdegegnerin) mietete mit Vertrag vom 15. November 1993 von der X._____ AG (Beschwerdeführerin) eine überdachte Fläche und Aussenabstellflächen an der Z._____strasse in Q._____ zur Führung einer Autospenglerei und Spritzwerkstatt. Dieser Mietvertrag wurde per 1. April 2004 durch einen neu abgeschlossenen Mietvertrag ersetzt. Dieses Mietverhältnis wurde von der Beschwerdeführerin mit amtlich genehmigtem Formular vom 19.Dezember 2007 per 31. März 2009 gültig gekündigt und gerichtlich erstmals bis zum 30. Juni 2011 erstreckt (vgl. dazu das Urteil 4A 62/2010 vom 13. April 2010). Am 28. April 2011 einigten sich die Parteien aussergerichtlich auf eine zweite, letzte Erstreckung bis zum 31. Dezember 2012.

B.
Die Beschwerdeführerin gelangte mit Klage vom 4. Februar 2013 an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Dielsdorf und verlangte gestützt auf Art. 641 ZGB im summarischen Verfahren die Ausweisung der Beschwerdegegnerin. Der Einzelrichter hiess das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 27. März 2013 gut.

Mit Urteil vom 11. Juni 2013 hiess das Obergericht des Kantons Zürich eine von der Beschwerdegegnerin dagegen eingelegte Berufung gut, hob den Entscheid des Einzelrichters vom 27. März 2013 auf und trat auf die

Klage der Beschwerdeführerin nicht ein.

C.
Die Beschwerdeführerin beantragt mit Beschwerde in Zivilsachen, dieses Urteil des Obergerichts sei aufzuheben und das Urteil der Erstinstanz zu bestätigen; die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten die Mieträumlichkeiten unverzüglich zu räumen und der Beschwerdeführerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall; ferner sei das Gemeindeammannamt Rümlang-Oberglatt anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei.

Die Beschwerdegegnerin schliesst auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung zur Beschwerde.

Erwägungen:

1.
Die Sachurteilsvoraussetzungen der Beschwerde in Zivilsachen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Unter Vorbehalt einer rechtsgenüglichen Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) ist somit auf die Beschwerde einzutreten.

2.
Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen (raschen) Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Strittig ist im vorliegenden Fall, ob liquide tatsächliche Verhältnisse im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO gegeben sind, so dass die Vorinstanz dem Ausweisungsbegehren der Beschwerdeführerin hätte stattgeben müssen.

Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird vom Kläger verlangt, dass er sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff.). Nach dem bundesrechtlichen Regelbeweismass gilt ein voller Beweis als erbracht, wenn das Gericht nach objektiven Gesichtspunkten von der Richtigkeit einer Sachbehauptung überzeugt ist und ihm allfällige Zweifel als unerheblich erscheinen (BGE 133 III 153 E. 3.3 S. 162; 130 III 321 E. 3.2 S. 324, je mit Hinweisen). Bestreitet die Gegenpartei die Tatsachen glaubhaft, kann der schnelle Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gewährt werden, da kein liquider Sachverhalt vorliegt. Für die Verneinung eines klaren Falles genügt es dabei, dass der Beklagte substanziiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Demgegenüber ist ein klarer Fall zu bejahen, wenn das Gericht aufgrund der Aktenlage zur Überzeugung gelangt, der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen und eine eingehende Abklärung
der beklagtischen Einwände könne daran nichts ändern; offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht (BGE 138 III 620 E. 5.1.1 S. 621 ff. mit Hinweisen).

Die Beweiswürdigung des kantonalen Gerichts prüft das Bundesgericht auf Willkür (Art. 105 Abs. 2 BGG; BGE 138 III 620 E. 5; 135 III 397 E. 1.5). Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 138 IV 13 E. 5.1; 134 II 124 E. 4.1; 132 III 209 E. 2.1; 131 I 57 E. 2, 467 E. 3.1). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn vom Sachrichter gezogene Schlüsse nicht mit der Darstellung der beschwerdeführenden Partei übereinstimmen, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 II 356 E. 4.2.1; 129 I 8 E. 2.1 S. 9; 116 Ia 85 E. 2b). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Sachgericht offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche willkürlich ausser Acht lässt (vgl. BGE 129 I 8 E. 2.1; 120 Ia 31 E. 4b).

2.1. Die Beschwerdeführerin stützt ihr Ausweisungsbegehren auf den Umstand, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien nach dem klaren Wortlaut der Vereinbarung vom 30. April 2011 letztmalig bis zum 31. Dezember 2012 erstreckt worden sei und sich die Beschwerdegegnerin nach wie vor ohne Berechtigung in den Räumlichkeiten befinde. Die Beschwerdegegnerin wendet dagegen ein, es bestehe zwischen den Parteien eine mündliche Vereinbarung über eine Fortführung des Mietverhältnisses bis zum 31. März 2014.

Die Vorinstanz kam zum Schluss, die Beschwerdegegnerin habe substanziiert und schlüssig behauptet, dass zwischen den Parteien am 30. August 2012 eine mündliche Vereinbarung über die Fortführung des Mietverhältnisses getroffen worden sei. Diese Behauptung sei nicht offensichtlich haltlos. Die Beschwerdegegnerin habe vorgebracht, man habe sich geeinigt, das Mietverhältnis in der heutigen Lagerhalle oder in einem benachbarten, ebenfalls im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Gebäude weiterzuführen; massgebend für die Benutzung des benachbarten Gebäudes sei die Frage der Machbarkeit gewesen, Spritzkabinen zu stellen und einen Kamin einzubauen. Diese Ausführungen habe die Beschwerdegegnerin mit dem Umstand, dass an der genannten Besprechung eine unabhängige Person teilgenommen habe, die das Gespräch bezeugen könne, sowie mit einer E-Mail-Korrespondenz vom 30./31. August 2012 untermauert. Sodann seien vom Architekten der Beschwerdeführerin entsprechende Pläne erstellt und die Machbarkeit bestätigt worden, was sich aus drei E-Mail-Schreiben vom September 2012 ergebe.

Dagegen habe die Beschwerdeführerin, so die Vorinstanz weiter, im Wesentlichen geltend gemacht, dass sie zur Vermeidung eines Ausweisungsverfahrens lediglich bereit gewesen sei, zu prüfen, ob der Beschwerdegegnerin auf dem Areal R._____ ein Provisorium bereit gestellt werden könnte. Auch diese, auf eine E-Mail vom 31. August 2012 gestützten Ausführungen erschienen schlüssig und plausibel, vermöchten aber das Argument der Beschwerdegegnerin nicht sofort und vollständig zu entkräften, zumal ein Ausschnitt aus der E-Mail vom 31. August 2012 (act. 12/6), worin die Beschwerdeführerin von einer gemeinschaftlichen Lösung für das Raumproblem der Beschwerdegegnerin spreche, sowohl zugunsten des Standpunkts der einen oder der anderen Partei ausgelegt werden könne. Dies gelte auch für die anderen von der Beschwerdegegnerin eingereichten E-Mails, wonach die Beschwerdeführerin nach dem Gespräch vom 30. August 2012 gestützt auf die Angaben der Beschwerdegegnerin die Prüfung der Platzierung von Spritzkabinen und die Festlegung des Kamins durch ein Planungsbüro habe abklären lassen und diese der Beschwerdegegnerin eine Offerte "Baueingabe Umzug der Carrosseriewerkstätte in das Center S._____" habe zukommen lassen. Hierzu wie auch zum von der Beschwerdegegnerin genannten Zeugen habe die Beschwerdeführerin nicht einmal Ausführungen gemacht. Es könne somit nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit angenommen werden, dass zwischen den Parteien keine mündliche Vereinbarung über die Fortführung des Mietverhältnisses bestehe, und der Sachverhalt sei illiquid.

2.2. Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe die Beweismittel willkürlich gewürdigt und Art. 257 Abs. 1 ZPO verletzt. Die Darstellung der Beschwerdegegnerin sei entgegen der vorinstanzlichen Ansicht haltlos und jedenfalls nicht geeignet, den ausgewiesenen Anspruch der Beschwerdeführerin in Zweifel zu ziehen. So sei entgegen der unhaltbaren Auffassung der Vorinstanz mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass keine mündliche Vereinbarung über die Fortführung des Mietverhältnisses getroffen wurde. Die Behauptung der Beschwerdegegnerin, es sei eine Fortführung des Mietverhältnisses entweder in der heutigen Lagerhalle oder in einem benachbarten, ebenfalls im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Gebäude (vereinbart worden), sei aktenwidrig. Dem bei den Akten liegenden E-Mail-Verkehr sei klar zu entnehmen, dass keine Rede von einer Fortführung des Mietverhältnisses am bestehenden Ort gewesen sein könne, sondern allein von einem Provisorium an einem anderen Ort zur Lösung des Raumproblems der Beschwerdegegnerin ab 1. Januar 2013. Sie beruft sich dazu zunächst auf die E-Mail vom 31. August 2012 (act. 12/6), in der ihr Geschäftsführer A. Y._____ folgendes mitgeteilt habe: "Sollten wir eine gemeinschaftliche Lösung für Ihr Raumproblem ab anfangs Januar 2013 finden wollen, bitte ich Sie dies auch von Ihrer Seite, konsequent zu verfolgen. Wir können es uns im Moment nicht leisten Zeit zu verlieren." Die Beschwerdeführerin hält dafür, diese Mitteilung hätte keinen Sinn gemacht, wenn zwischen den Parteien tags zuvor eine Fortführung des Mietverhältnisses im bestehenden Mietobjekt vereinbart worden wäre. Sinn mache sie nur, wenn die Lösung des Raumproblems an einem anderen Ort zu suchen war. A. Y._____ selber habe

in der E-Mail vom 30. August 2012 (act. 12/6) bestätigt, dass es um ein Provisorium gegangen sei; deshalb auch die Dringlichkeit, die bei einem Verbleib im bestehenden Objekt nicht gewesen wäre. In der E-Mail ihres Geschäftsführers an B._____ vom 3. September 2012 sei die Rede von der Platzierung der Werkstatt der Beschwerdegegnerin an einem anderen Ort (act. 12/7). Der E-Mail von B._____ an A. Y._____ vom 27. September 2012 liege eine Offerte für den Umzug des Betriebes der Beschwerdegegnerin an einen anderen Ort bei (act. 12/9).

2.3. Die Rüge ist begründet. Wie die Beschwerdeführerin zutreffend hervorhebt, ist in der E-Mail vom 31. August 2012 (act. 12/6) von einem "Raumproblem" der Beschwerdegegnerin "ab anfangs Januar 2013" und von einer zeitlichen Dringlichkeit zum Finden einer gemeinschaftlichen Lösung für dasselbe die Rede. Dieser Inhalt harmoniert damit, dass sich die Parteien im Vergleich vom 28. April 2011 auf eine letzte Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 31. Dezember 2012 einigten, nachdem sie über eine erste Erstreckung bis zum 30. Juni 2011 bis vor Bundesgericht gestritten hatten. Bei dieser Ausgangslage kann nicht leichthin angenommen werden, dass die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin am 30. August 2012 freiwillig eine weitere Erstreckung über den 31. Dezember 2012 hinaus gewährte bzw. in eine entsprechende Fortführung des Mietverhältnisses einwilligte. Entscheidend erscheint, dass die Beschwerdegegnerin gar kein zeitlich dringend zu lösendes Raumproblem ab Anfang 2013 gehabt hätte, wenn ihr eine Verlängerung des Mietvertrages am bisherigen Ort über den 31. Dezember 2012 hinaus gewährt worden wäre. Sie hatte mit anderen Worten nur ein solches Problem, wenn ihr keine Vertragsverlängerung gewährt wurde. Einzig unter dieser
Prämisse macht die Mitteilung in der E-Mail vom 31. August 2012 überhaupt Sinn, wie die Beschwerdeführerin zutreffend vorbringt. Der Vorinstanz kann daher nicht gefolgt werden, wenn sie die Auffassung vertritt, die Mail-Mitteilung könne sowohl zugunsten des Standpunkts der einen oder der anderen Partei ausgelegt werden. Dies gilt entgegen ihren Ausführungen auch für den weiteren E-Mail-Verkehr (act. 12/7, 12/9). Auch diesem sind keine Anhaltspunkte dafür zu entnehmen, dass eine Weiterführung des Mietverhältnisses am bisherigen Ort vereinbart worden wäre. Im Gegenteil handelt dieser von der Neueinrichtung bzw. vom Umzug der Carrosseriewerkstätte, was ebenfalls nur notwendig wird, wenn der Betrieb der Beschwerdegegnerin nicht am bisherigen Ort weitergeführt werden soll. Angesichts der vorhandenen Urkundenbeweise erscheint es als offensichtlich unhaltbar, wenn die Vorinstanz zum Schluss kam, es bestünden noch erhebliche Zweifel darüber, ob die Beschwerdeführerin mit der Beschwerdegegnerin eine Verlängerung des Mietverhältnisses über das bisherige Mietobjekt vereinbart habe, welche die Anhörung des von der Beschwerdegegnerin angerufenen Zeugen erforderlich machten. Vielmehr hätte sie die entsprechende Behauptung der Beschwerdegegnerin
als rechtsgenüglich widerlegt betrachten und einen klaren Fall im Sinne von Art. 257 ZPO bejahen müssen.

2.4. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Urteils des Obergerichts.

Die Beschwerdegegnerin vertrat im kantonalen Verfahren den Standpunkt, das Verhalten der Beschwerdeführerin sei rechtsmissbräuchlich. Die Erstinstanz verneinte dies, da keine Anhaltspunkte dafür gegeben seien, nach denen auf Rechtsmissbrauch zu schliessen wäre. Die Vorinstanz brauchte zum Vorbringen, das Ausweisungsbegehren verstosse gegen Treu und Glauben, mit Blick auf ihre Beurteilung nicht Stellung zu nehmen. Da die Beschwerdegegnerin im vorliegenden Verfahren am Rechtsmissbrauchs-Argument nicht festhält und keine Umstände nennt, die auf einen Rechtsmissbrauch schliessen lassen könnten, braucht auch an dieser Stelle nicht weiter auf diese Frage eingegangen zu werden und erübrigt sich eine Rückweisung an die Vorinstanz zu deren Beurteilung. Vielmehr ist antragsgemäss der erstinstanzliche Entscheid zu bestätigten und die Beschwerdegegnerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung für den Unterlassungsfall zu verpflichten, das Mietobjekt unverzüglich zu verlassen.

Dem Verfahrensausgang entsprechend wird die Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).
Die Vorinstanz wird die Kosten- und Entschädigungsfolgen des kantonalen Verfahrens neu zu regeln haben (Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird gutgeheissen und das angefochtene Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich vom 11. Juni 2013 aufgehoben. Das Urteil des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 27. März 2013 wird bestätigt.

Die Beschwerdegegnerin wird verpflichtet, die Geschäftsräumlichkeiten in der Gewerbehalle Z._____strasse unverzüglich zu räumen und der Beschwerdeführerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.

Das Gemeindeammannamt Rümlang-Oberglatt wird angewiesen, diesen Befehl auf erstes Verlangen der Beschwerdeführerin zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Kosten für die Vollstreckung sind auf Verlangen von der Beschwerdeführerin vorzuschiessen, sind ihr aber von der Beschwerdegegnerin zu ersetzen. Dieser Auftrag erlischt, wenn seine Ausführung nicht innert drei Monaten nach Zustellung dieses Entscheides verlangt wird.

2.
Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.– werden der Beschwerdegegnerin auferlegt.

3.
Die Beschwerdegegnerin hat die Beschwerdeführerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'500.– zu entschädigen.

4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. November 2013
Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Widmer