

# ZH\_OBERGERICHT LF220034 vom 10. Juni 2022

ZH Obergericht, 2022-06-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF220034](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF220034)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF220034 du 10 juin 2022

IT: ZH\_OBERGERICHT LF220034 del 10 giugno 2022

## Erwägungen

### E. 3

In der Sache zu prüfen bleibt damit einzig die Beanstandung der Mieterin, das von der Vorinstanz gewählte Vollstreckungsmittel sei unverhältnismässig.

#### E. 3.1

Auf Antrag der obsiegenden Partei ordnet das Erkenntnisgericht Vollstreckungsmassnahmen an (Art. 236 Abs. 3 ZPO). Zu Gebote stehen die in Art. 343 Abs. 1 ZPO abschliessend aufgeführten Vollstreckungsmittel, wobei die Auswahl dem Vollstreckungsgericht ohne Bindung an einen allfälligen Antrag der gesuchstellenden Partei überlassen bleibt (vgl. ZK ZPO-STAEHELIN, 3. Aufl., Zürich, Art. 343 N 14, m.w.H.). Die Anwendung direkten Zwanges wird gesetzlich explizit für die Räumung eines Grundstückes vorgesehen (Art. 341 Abs. 1 lit. d ZPO). Bei der Wahl des Vollstreckungsmittels ist der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (vgl. BGer, 4A\_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1; OGer ZH, NP170004 vom 25. April 2017, E. III./4.1), welcher sich vor allem bei Ausweisungen aus Wohnbauten dahingehend niederschlägt, dass unter Umständen die Ansetzung einer kurzen Frist zum freiwilligen Vollzug angebracht sein kann (vgl. ausführlich BGer, 4A\_389/2017 vom 26. September 2017, E. 8; OGer ZH, LF210054 vom 7. September 2021, E. 2.2). In aller Regel stellt die Räumung der betroffenen Liegenschaft jenes Zwangsmittel dar, welches im Ausweisungsverfahren dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz am besten Nachachtung verschafft. Indirekte Zwangsmittel wie eine Strafandrohung nach Art. 292 StGB oder eine Ordnungsbusse (Art. 341 Abs. 1 lit. a–c ZPO) dürften in den wenigsten Ausweisungsverfahren zu einer hinreichend zeitnahen Freigabe der Liegenschaft führen und stellen daher kaum je geeignete Massnahmen dar.

#### E. 3.2

In grundsätzlicher Hinsicht ist das von der Vorinstanz gewählte Vollstreckungsmittel des direkten Zwangs daher nicht zu beanstanden. Weder vorinstanzlich noch heute bei der Kammer brachte die Mieterin konkrete Gründe vor, welche die Wahl eines anderen Vollstreckungsmittels nahegelegt hätten bzw. heute nahelegen würden. Da es sich vorliegend um eine gewerblich genutzte Liegenschaft handelt, ist keine zusätzliche Auszugsfrist geboten. Die Mieterin beruft sich daher

- 8 - vergeblich auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz. Ihre Berufung ist in diesem Punkt als in der Sache unbegründet abzuweisen.

### E. 4

Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

### E. 5

Ausgangsgemäss wird die Mieterin kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 206'800.– (vgl. oben E. 2.1.) ist die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und Abs. 3 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 2'000.– festzusetzen. Für das Berufungsverfahren sind keine Parteienschädigungen zuzusprechen, der Mieterin nicht zufolge ihres Unterliegens, dem Vermieter nicht mangels Aufwand, der zu entschädigen wäre. Es wird erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.