

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF190085-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw A. Ochsner

## Beschluss vom 6. Januar 2020

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

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

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 12. Dezember 2019 (ER190219)

## **Erwägungen:**

### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Am 13. Juli 2009 schlossen die B. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Vermieterin) und A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Mieter) einen Mietvertrag für eine 2.5-Zimmerwohnung, 3. Obergeschoss, in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_ ..., ... Zürich (act. 3/1). Dieser Mietvertrag wurde per 31. März 2016 gekündigt. Die Parteien schlossen allerdings am 6. Januar 2016 einen neuen Mietvertrag und vereinbarten, dass der Mietvertrag vom 13. Juli 2009 bis auf Weiteres bestehen bleibt, der Mietzins in der Höhe von Fr. 3'000.– brutto monatlich allerdings nicht mehr monatlich, sondern neu quartalsweise zu bezahlen ist (act. 3/2). Am 5. August 2019 mahnte die Vermieterin den Mieter und drohte ihm die Kündigung wegen Zahlungsverzugs an (act. 3/3). Schliesslich kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis mit amtlich genehmigtem Formular am 25. September 2019 per 31. Oktober 2019 (act. 3/5).

1.2 Mit Eingabe vom 6. November 2019 liess die Vermieterin beim Einzelgericht (Audienz) des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren stellen mit dem Antrag, der Mieter sei unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die 2.5-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss (inklusive Kellerabteil) in der Liegenschaft C. \_\_\_\_\_ ..., ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Vermieterin zu übergeben. Die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Vermieterin zu vollstrecken (act. 1 S. 2). Nachdem der Mieter die ihm angesetzte Frist zur Stellungnahme (act. 4 ff.) ungenutzt hatte verstreichen lassen, hiess die Vorinstanz das Gesuch der Vermieterin gut. Der Mieter wurde antragsgemäss verurteilt, die 2.5-Zimmerwohnung zu verlassen und das Stadtammannamt Zürich 1 wurde angewiesen, diese Anordnung auf Verlangen der Vermieterin zu vollstrecken (act. 6 = act. 10 [Aktenexemplar] = act. 12; nachfolgend zitiert als act. 10).

1.3 Dagegen erhob der Mieter rechtzeitig Berufung (vgl. act. 11, zur Rechtzeitigkeit siehe act. 7b). Die Akten des erstinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (vgl. act. 1 – 9). Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Prozessuales

2.1 Das angefochtene Urteil vom 12. Dezember 2019 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz bezifferte den Streitwert ihres Verfahrens zutreffend auf Fr. 18'000.– (entsprechend den Bruttomonatsmietzinsen für die auf sechs Monate geschätzte Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung, vgl. act. 10 E. 4). Gegen das angefochtene Urteil ist damit die Berufung zulässig.

2.2 Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Es kann sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz kann sämtliche Mängel frei und uneingeschränkt prüfen, vorausgesetzt, dass sich die Berufung erhebende Partei mit den Entscheidungsgründen der ersten Instanz auseinandersetzt und konkret aufzeigt, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80, BGE 138 III 374 = Pra 2013 Nr. 4, E. 4.3.1). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1 m.w.H.). Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist auf die Berufung ohne Weiteres nicht einzutreten (vgl. statt vieler OGer ZH PS180012 vom 2. Februar 2018).

### 3. Zur Berufung im Einzelnen

3.1 Die Vorinstanz erwog, die Vermieterschaft habe mit der Zahlungsaufforderung vom 5. August 2019 und der Kündigung vom 25. September 2019 die Formen und Fristen von Art. 257d und 266I OR eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 31. Oktober 2019 aufgelöst. Der Mieter befinde sich daher heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Dem Ausweisungsantrag der Vermieterin sei daher stattzugeben (act. 10 E. 2.2 f).

3.2 Der Mieter bringt in der Berufung vor, er sei der erste Mieter in dieser damals der Stadt Zürich gehörenden Wohnung gewesen. Er realisiere, dass er ausziehen müsse, was ihm sehr weh tue. Er sei auf der Suche nach einer neuen Wohnung und ersuchte die Kammer, ihm noch etwas Zeit zu gewähren, bis er eine gefunden habe (act. 11).

3.3 In seiner Rechtsmitteleingabe setzt sich der Mieter inhaltlich gar nicht mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinander. Er macht keinerlei Mängel daran geltend. Auf die Berufung ist damit nicht einzutreten.

Hinsichtlich des Vorbringens des Mieters, ihm sei noch mehr Zeit zu gewähren, ist der Vollständigkeit halber das Folgende festzuhalten: Der die Zwangsvollstreckung anordnende Richter (Art. 236 Abs. 3, Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO) kann unter Umständen zwar vorsehen, dass diese erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen; er kann aber auch davon absehen (BGer 4A\_391/2013 vom 17. Dezember 2013, E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Dass der Mieter die Wohnung bereits seit mehreren Jahren bewohnt und er derzeit noch keine neue Wohnung gefunden hat, rechtfertigt allerdings keine Einräumung einer Schonfrist.

### 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss wird der Mieter kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 bis 3 und § 8 Abs. 1 in Anbetracht des geringen

Zeitaufwandes sowie der geringen Komplexität des Falls auf Fr. 500.– festzusetzen und dem Mieter aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 3 ZPO).

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, der Vermieterin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

### Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift (act. 11), sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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. 18'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw A. Ochsner

versandt am: