

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF200045-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

## **Beschluss vom 6. August 2020**

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

**Pensionskasse B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

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

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 7. Juli 2010 (ER200094)

### **Erwägungen:**

1.1. Gemäss Mietvertrag vom 30. August 2012 mietete der Gesuchsgegner und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) an der C.\_\_\_\_-Strasse 1 in Zürich eine 3-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss von D.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_ (act. 3/1). In der Folge wurde die Liegenschaft an die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (fortan Berufungsbeklagte) veräussert, welche heute Alleineigentümerin und Vermieterin ist (act. 3/11).

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2019 mahnte die Berufungsbeklagte den Berufungskläger für ausstehende Mietzinszahlungen und sie setzte ihm eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände an unter Androhung, bei unbenutztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (act. 3/3). Nach unbenutzt gebliebenem Ablauf der Frist kündigte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars am 29. Januar 2020 per 29. Februar 2020 (act. 3/6–8). Der Berufungskläger hat das Mietobjekt bis heute nicht verlassen bzw. an die Berufungsbeklagte zurückgegeben.

1.2. Mit Eingabe vom 28. Mai 2020 beantragte die Berufungsbeklagte die Ausweisung des Berufungsklägers aus dem genannten Mietobjekt im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (Vorinstanz, vgl. act. 1). Die Vorinstanz setzte dem Berufungskläger daraufhin mit Verfügung vom 4. Juni 2020 Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren an (act. 4). Die Verfügung konnte dem Berufungskläger am 15. Juni 2020 zugestellt werden; er liess sich in der Folge nicht vernehmen (act 5). Daraufhin hiess die Vorinstanz mit Urteil vom 7. Juli 2020 das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gut und verpflichtete den Berufungskläger, die Wohnung unverzüglich zu räumen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 6 = act. 9 = act. 11; nachfolgen zitiert als act. 9). Der Entscheid wurde dem Berufungskläger am 20. Juli 2020 zugestellt (act. 7b).

1.3. Am 28. Juli 2020 (Datum Poststempel) erhebt der Berufungskläger rechtzeitig Berufung und beantragt sinngemäss die Abweisung des Ausweisungsbegeh-

rens bzw. eine "Fristerstreckung" für die Ausweisung (act. 10). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–7). In Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO kann davon abgesehen werden, der Berufungsbeklagten Frist zur Beantwortung der Berufung anzusetzen, da auf die Berufung sogleich nicht einzutreten ist. Mit dem vorliegenden Entscheid ist der Berufungsbeklagten ein Doppel von act. 10 zuzustellen.

2.1. Der angefochtene Entscheid vom 7. Juli 2020 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe des Bruttomietzinses für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis des im Mietvertrag der Parteien vereinbarten monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 1'700.– (act. 3/1) ein Total von Fr. 10'200.–. Dem ist mit Blick auf die ständige Praxis zu folgen (vgl. DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 46 m.w.H.). Insbesondere ist darauf hinzuweisen, dass sich der Streitwert entgegen der Ansicht des Berufungsklägers nicht anhand der ausstehenden Mietzinse berechnet (vgl. act. 10 S. 2 oben). Der erforderliche Streitwert für die Berufung ist erreicht.

2.2. Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung aber ebenso we-

nig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen.

Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgetragen werden (vgl. Art. 317 ZPO).

3.1. Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 9 E. 2.).

Weigert sich ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses, das Mietobjekt zu verlassen, so hat der Vermieter das Recht, beim Gericht die Ausweisung zu verlangen und damit seinen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR durchzusetzen.

3.2. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, es sei von der Gültigkeit der Kündigung vom 29. Januar 2020 auszugehen, weshalb das Mietverhältnis per 29. Februar 2020 gültig aufgelöst worden sei. Dies sei vom Berufungskläger unbestritten geblieben. Indem der Berufungskläger nach Ablauf der Mietdauer das Mietobjekt nicht an die Berufungsbeklagte zurückgegeben habe, befinde er sich heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren in der Folge gut (act. 9 E. 2.1. ff.).

3.3. In seiner Berufung bringt der Berufungskläger nichts dazu vor, weshalb die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen sei, das Mietverhältnis habe am 29. Februar 2020 geendet und er (der Berufungskläger) befinde sich seither ohne Rechtsgrund im Mietobjekt.

Vielmehr macht der Berufungskläger erstmals – nachdem er sich vor Vorinstanz nicht hatte vernehmen lassen (vgl. hiervor E. 1.2.) – geltend, mit der Wohnungsverwaltung an einer Lösung gearbeitet zu haben, welche letztlich nicht zu Stande gekommen sei. In der Folge sei seitens der Verwaltung auf sämtliche Kontaktversuche mit der Bitte um eine gütliche Einigung nicht mehr reagiert worden (act. 10).

Mit den entscheiderelevanten Erwägungen der Vorinstanz setzt sich der Berufungskläger damit nicht auseinander und insbesondere setzt er nichts entgegen. Weder legt er dar, inwieweit die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt hätte, noch, inwiefern sie das Recht falsch angewendete. Die Berufungsbegründung genügt damit den oben genannten Anforderungen (E. 2.2.) nicht. Im Übrigen erweisen sich seine Vorbringen als verspätet, zumal er nicht darlegt, weshalb er diese nicht vor Vorinstanz hätte vorbringen können. Auf die Berufung ist deshalb nicht einzutreten.

Soweit der Berufungskläger im Übrigen geltend macht, bei ihm liege ein Härtefall vor und er beantrage daher zumindest eine Erstreckung des Mietverhältnisses, so hätte er auch dies bereits vor Vorinstanz vorzutragen gehabt, was er unterliess. Zwar macht der Berufungskläger geltend, eine Stellungnahme vor Vorinstanz aufgrund der angeblich geführten (aber nicht weiter belegten) Vergleichsgespräche als nicht notwendig angesehen zu haben. Dass er von der Fristansetzung durch die Vorinstanz indes nichts gewusst hätte, macht er zu Recht (vgl. act. 5) nicht geltend. Indem der Berufungskläger bewusst auf eine Stellungnahme vor Vorinstanz verzichtete, ist er nun mit seinen neuen Vorbringen vor der Kammer nicht mehr zu hören, und es ist auf diese nicht weiter einzugehen.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 10'200.– (vgl. E. 2.1.) ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 800.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Berufungskläger nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, der Berufungsbeklagten 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. 800.– festgesetzt und dem Gesuchsgegner und Berufungskläger auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 10, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich und an die Obergerichtskasse, 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. 10'200.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:  
7. August 2020