

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF210072-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 11. Oktober 2021

in Sachen

1. ...

2. **A.**_____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

Pensionskasse B._____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 14. September 2021 (ER210111)

Erwägungen:

1.1 Gemäss Mietvertrag vom 23. bzw. 29. März 2020 und vom 9. September bzw. 6. November 2020 mieteten C._____ und A._____ (fortan Mieter) von der Pensionskasse B._____ (fortan Vermieterin), vertreten durch die Immobilienverwaltung D._____ AG, in der Liegenschaft an der E._____ -strasse ..., ... Zürich, eine 3.5-Zimmerwohnung samt Keller mit Waschturm sowie den Einstellplatz Nr. ... zu einem monatlichen Bruttomietzins von zusammen Fr. 2'300.- (act. 4/1–2). Mit Schreiben vom 12. Januar 2021 und sodann vom 15. Februar 2021 mahn- te die Vermieterin die Mieter für ausstehende Mietzinszahlungen und setzte ihnen eine dreissigtägige Frist zur Zahlung an unter der Androhung, bei unbenütztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (act. 4/5–10). Nach unbenütztem Ablauf der Frist kündigte die Vermieterin den Mietern am 26. März 2021 das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 30. April 2021 wegen Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR (act. 4/12–15). In der Folge setzte die Vermieterin den Termin für die Übergabe der Wohnung auf den 3. Mai 2021 fest (act. 4/16–17). Die Übergabe fand nicht statt. Die Mieter verblieben bis heute in der Wohnung.

1.2 Mit Eingabe vom 17. August 2021 beantragte die Vermieterin beim Einzelge- richt Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) die Ausweisung der Mieter aus der genannten Wohnung unter Anordnung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 1). Nachdem die Mieter sich innert angesetzter Frist zur Stellungnahme nicht hatten vernehmen lassen (act. 5 ff.), hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 14. September 2021 gut (act. 11 = act. 15, nachfolgen zitiert als act. 15). Der Entscheid wurde der Mieterin am 16. September 2021 zugestellt (act. 12b). Vom Mieter wurde der Entscheid nicht abgeholt, weshalb er als am 23. September 2021 zugestellt gilt (act. 12c; vgl. Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO).

1.3 Mit Eingabe vom 24. September 2021 (Datum Poststempel: 27. September 2021) erhob der Mieter rechtzeitig Berufung (act. 16). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–13). Der Eingang der Berufung wurde den Parteien angezeigt (act. 17). Da sich die Berufung sogleich als unbegründet erweist, kann

auf das Einholen einer Antwort verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Der Vermieterin ist zusammen mit diesem Entscheid eine Kopie von act. 16 zuzustellen.

2.1 Der angefochtene Entscheid vom 14. September 2021 stellt einen erstinstanzlichen Entscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 13'800.– aus (act. 15 E. 4). Dies bemängelt der Mieter. Er führt aus, es seien nur vier Monatsmietzinse offen. Diese überschritten die Streitwertgrenze von Fr. 10'000.– nicht (act. 16).

Entgegen dem Mieter berechnet sich der Streitwertes in Ausweisungsverfahren nicht anhand der ausstehenden Mietzinse. Auszugehen ist vom Wert, den die Nutzung des Mietobjekts während der Zeit hat, während welcher die Ausweisung nicht vollzogen werden kann. Dies entspricht praxisgemäss der mutmasslichen Dauer des Ausweisungsverfahrens von sechs Monaten (gl. DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 46 m.w.H.; vgl. auch BGE 144 III 346, E. 1.2.1). Der Streitwert berechnet sich folglich anhand von sechs Bruttomietzinsen (so auch die Vorinstanz, act. 15 E. 4). Damit ist mit der Vorinstanz von einem Streitwert von Fr. 13'800.– auszugehen. 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.

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. 15 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 26. März 2021 auszugehen, weshalb das Mietverhältnis per 30. April 2021 gültig aufgelöst worden sei. Dies sei von den Mietern unbestritten geblieben. Entsprechend würden sich die Mieter heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalten, weshalb der Anspruch auf Rückgabe der Mietsache zu bejahen sei (act. 15 E. 2.1. ff.).

3.3 In seiner Berufung bringt der Mieter nichts dazu vor, weshalb die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen sei, das Mietverhältnis habe geendet und die Mieter befänden sich seither ohne Rechtsgrund im Mietobjekt.

Der Mieter macht in der Berufung vielmehr geltend, mit dem Vermieter vereinbart zu haben, dass das Betreibungsamt die Miete direkt von der Lohnpfändung abziehen und begleichen werde. Überdies habe er eine Familie. Sein Sohn gehe im Quartier in die öffentliche Schule. Seine Frau sei schwanger und sie seien in eine finanzielle Notlage geraten. Er ersuche daher, noch bis Ende November in der Wohnung verbleiben zu dürfen. Danach würden er und seine Familie aus der Wohnung ausziehen (act. 16).

Mit den entscheiderelevanten Erwägungen der Vorinstanz setzt sich der Mieter damit nicht auseinander und setzt diesen nichts entgegen. Er legt weder dar, inwieweit die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt hätte, noch, inwiefern sie das Recht falsch anwendete. Die Berufungsbegründung genügt damit dem oben genannten Anforderungen nicht (E. 2.2). Im Übrigen hatte der Mieter sich vor Vorinstanz nicht vernehmen lassen (E. 1.2). Entsprechend handelt es sich bei sämtlichen von ihm vorgetragenen Vorbringen um neue Behauptungen. Diese sind verspätet, zumal der Mieter nicht darlegt, weshalb er diese nicht bereits vor Vorinstanz hätte vorbringen können, und damit nicht beachtlich.

Auf die Berufung ist nicht einzutreten.

3.4 Soweit sich der Mieter sinngemäss auf einen Härtefall beruft, gölte selbst wenn dieses Vorbringen beachtlich wäre, dass Härtegründe in einem Erstreckungsverfahren nach Art. 272 ff. OR zu prüfen gewesen wären. Sie können einem Ausweisungsbegehren bei rechtswirksamer Beendigung des Mietverhältnisses nicht entgegen gehalten werden (vgl. [zu einem ordentlich gekündigten Mietverhältnis] OGer ZH LF190039 vom 6. September 2019, E. 6a). Im Sinne einer Vollstreckungsmodalität kann das Gericht zwar eine kurze Schonzeit festlegen und so der verpflichteten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen. Auf jeden Fall kann der Aufschub nur relativ kurz sein, und er darf faktisch nicht einer Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen (OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016, E. 6b und OGer ZH LF150017 vom 16. Juli 2015, E. 4.2).

Im vorliegenden Fall sind die Mieter bereits seit dem 30. April 2021 verpflichtet, aus dem Mietobjekt auszuziehen, mithin seit rund fünf Monaten. Sie sind seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug. Neben dem, dass nicht dargetan ist, inwiefern die geltend gemachten persönlichen Umstände das Finden einer neuen Wohnung bisher verunmöglichten, käme vorliegend die Gewährung einer weiteren Frist bis Ende November einer Erstreckung sehr nahe und wäre daher durch das Gericht nicht zu gewähren. Abschliessend ist aber dennoch darauf hinzuweisen, dass es dem Vollstreckungsbeamten unbenommen ist, den Mietern im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch

einen kurzen Aufschub zu gewähren (vgl. OGer ZH PF190011 vom 27. März 2019, E. 5.3 mit Hinweisen).

4. Ausgangsgemäss wird der Mieter für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung im Rechtsmittelverfahren bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Ausgehend vom Streitwert (siehe dazu E. 2.1) ist die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1–3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, der Vermieterin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihr daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage von act. 16, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, je gegen Empfangsschein.
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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 13'800.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: