

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PD230002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss vom 16. März 2023

in Sachen

A._____,

Revisionskläger und Beschwerdeführer

gegen

Pensionskasse der B._____ **-Gesellschaften in der Schweiz,**

Revisionsbeklagte und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C._____ AG,

diese vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X1._____ und / oder Rechtsanwalt

MLaw X2._____

betreffend **Ausweisung (Revision)**

Beschwerde gegen einen Beschluss des Kollegialgerichtes des Mietgerichtes Zürich vom 8. Februar 2023 (BR230002)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Der Revisionskläger und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) mietete von der Revisionsbeklagten und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) die 3 ½-Zimmerwohnung Nr. ... im 3. Obergeschoss der Liegenschaft D._____-strasse ... in ... Zürich (act. 3/1). Die Beschwerdegegnerin kündigte das Mietverhältnis (erstmalig) mit amtlichem Formular vom 25. April 2022 gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR ausserordentlich per 31. Mai 2022 (vgl. act. 4/1 Rz. 18).

1.2 Nachdem das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich mit Verfügung vom 27. Juni 2022 (act. 6) auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO, Geschäfts-Nr. ER220101-L) nicht eingetreten war, erhob die Beschwerdegegnerin nach einem erfolglosen Schlichtungsversuch bei der paritätischen Schlichtungsbehörde des Bezirks Zürich (vgl. act. 4/5) am 14. September 2022 (Datum Poststempel) fristgerecht Klage beim ordentlich zuständigen Mietgericht (act. 4/1). Dabei stellte sie das Rechtsbegehren, der Beschwerdeführer sei zu verurteilen, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und ihr ordnungsgemäss zu übergeben, und das zuständige Stadtammannamt sei anzuweisen, das Urteil auf ihr Verlangen zu vollstrecken (a.a.O.). Nachdem der Beschwerdeführer der Hauptverhandlung unentschuldig ferngeblieben war (vgl. Prot. Vi. S. 6 und 9 im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. MJ220071-L), wurde er mit (unbegründet ausgefertigtem) Urteil vom 24. November 2022 (act. 4/18) namentlich dazu verpflichtet, die 3 ½-Zimmerwohnung Nr. ... im 3. Obergeschoss der Liegenschaft D._____-strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 1). Keine der Parteien verlangte innert Frist eine Begründung des Urteils (vgl. act. 11 E. I./2 und act. 4/18-21). Der Beschwerdeführer wurde eigenen Angaben zufolge am 9. Januar 2023 aus dem erwähnten Mietobjekt ausgewiesen (vgl. act. 1 S. 1).

1.3 Mit Eingabe vom 27. Januar 2023 (act. 1) stellte der Beschwerdeführer beim Kollegialgericht des Mietgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein Revisionsgesuch mit (sinngemäss) folgendem Rechtsbegehren (vgl. Prot. Vi. S. 2; act. 11 E. I./3):

- "1. Das Urteil des Mietgerichts Zürich vom 24. November 2022 (Geschäfts-Nr. MJ220071-L) sei aufzuheben und es sei in der Sache neu zu entscheiden.
2. Es sei die Kündigung vom 25. April 2022 per 31. Mai 2022 betreffend die 3.5-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss der Liegenschaft D. _____-strasse ... in ... Zürich für ungültig zu erklären."

1.4 Mit Beschluss vom 8. Februar 2023 (act. 7 = act. 11 [Aktenexemplar]) wies die Vorinstanz das Revisionsgesuch ab, soweit es darauf eintrat (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 1). Sie auferlegte dem Beschwerdeführer die auf Fr. 1'000.– festgesetzte Entscheidgebühr. Der Beschwerdegegnerin sprach sie keine Parteientschädigung zu (a.a.O., Dispositiv-Ziffern 2 bis 4).

1.5 Gegen diesen Beschluss erhebt der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 13. Februar 2023 (Datum Poststempel, act. 12) Beschwerde und reicht Beilagen ins Recht (act. 13/1-3).

1.6 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-9). Der mit Verfügung vom 17. Februar 2023 (act. 14) vom Beschwerdeführer einverlangte Kostenvorschuss ist eingegangen (vgl. act. 16). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Der Entscheid über das Revisionsgesuch ist mit Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO anfechtbar (vgl. Art. 332 i.V.m. Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO). Die Beschwerdefrist hängt von der Verfahrensart ab, welche dem ursprünglichen Urteil zugrunde lag (vgl. BGer 5A_366/2016 vom 11. November 2016, E. 6). Hier wurde das Verfahren MJ220071-L mit Urteil vom 24. November 2022 beendet. Jenes Verfahren wurde von der Vorinstanz als vereinfachtes Verfahren nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO geführt (vgl. act. 4/9 E. 2 S. 3). Dies, weil es um die Ausweisung

aus einem gemieteten Wohnraum ging, diese eine Beendigung des Mietverhältnisses voraussetzt und das Gericht deshalb über die Beendigung zu befinden hatte (vgl. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO; BGer 4A_199/2022 vom 20. September 2022, E. 3.1 m.w.H. [zur Publikation vorgesehen]). Die Frist beträgt demnach 30 Tage (vgl. Art. 321 Abs. 2 e.c. ZPO). Die Beschwerde ist somit rechtzeitig erfolgt (vgl. act. 9 i.V.m. act. 12 S. 1).

2.2 Mit der Beschwerde kann unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). 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.; NQ110031 vom 9. August 2011; PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2). Dabei genügt die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung nicht (vgl. statt vieler: BGer 5D_146/2017 vom 17. November 2017, E. 3.3.2 mit Verweis auf BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1). Sind auch die (herabgesetzten) Anforderungen an die Rechtsmitteleingabe nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2.3 Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Art. 326 ZPO).

2.4 Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, der Beschwerdeführer zeige nicht auf, welcher der drei in Art. 328 Abs. 1 ZPO aufgeführten Revisionsgründe seiner Ansicht nach erfüllt sein solle. Insofern sei sein Gesuch bereits aus diesem Grund offensichtlich unzulässig (act. 11 E. 2.1).

Auch wenn angenommen würde, der Beschwerdeführer hätte einen Revisionsgrund angerufen – sinngemäss könne aus seinem Gesuch höchstens die Geltendmachung von Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO abgeleitet werden – wäre sein Gesuch offensichtlich unbegründet. Der Beschwerdeführer verkenne zunächst, dass

die beiden Kündigungen vom 7. Juli 2022 von keiner Relevanz sein könnten, da diese gar nicht Grundlage des Urteils vom 24. November 2022 bildeten. In ihrer Ausweisungsklage vom 14. September 2022 habe sich die Beschwerdegegnerin auf die ausserordentlich per 31. Mai 2022 ausgesprochene Kündigung vom 25. April 2022 bezogen. Der Beschwerdeführer zeige bezüglich dieser Kündigung aber nicht auf, inwiefern er von den Argumenten – welche seines Erachtens deren Ungültigkeit nach sich ziehen sollen – erst nachträglich erfahren habe oder er diese im früheren Verfahren nicht habe beibringen können. Sein Revisionsgesuch erweise sich somit auch als offensichtlich unbegründet (a.a.O., E. 2.2).

Zudem hätte sein Revisionsgesuch selbst dann keinen Erfolg, wenn er tatsächlich einen zulässigen Revisionsgrund angerufen hätte. Das Revisionsgesuch sei innert der Verwirkungsfrist von 90 Tagen zu stellen. Der Beschwerdeführer äussere sich aber nicht dazu, wann er von einem allfälligen Revisionsgrund Kenntnis erlangt haben wolle (vgl. a.a.O., E. 2.3 i.V.m. E. 1.2).

2.5 Der Beschwerdeführer wiederholt in seiner Beschwerde seine vorinstanzlichen Ausführungen und behauptet zusätzlich neu, die Kündigung vom 25. April 2022 sei nicht mittels amtlichem Formular erfolgt (vgl. act. 12 mit act. 1).

Zum einen setzt sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde mit der vorinstanzlichen Begründung nicht auseinander und legt nicht dar, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll.

Zum anderen ist die zusätzliche, neue Tatsachenbehauptung im Beschwerdeverfahren unzulässig und kann von vornherein nicht berücksichtigt werden (vgl. oben E. 2.3). Im Übrigen hätte das Mietgericht im Ausweisungsverfahren (Geschäfts-Nr. MJ220071) eine allfällige (Form-)Nichtigkeit der Kündigung vom 25. April 2022 nach Art. 266l Abs. 2 OR (als Rechtsfrage) von Amtes wegen berücksichtigt, wenn diese vorgelegen hätte, weil es über die Beendigung des Mietverhältnisses zu befinden hatte (vgl. oben E. 2.1); eine (Form-)Nichtigkeit der Kündigung war hier aber offenbar nicht gegeben (vgl. auch act. 4/1 Rz. 18 mit

Verweis auf die entsprechende Beilage 36 samt Zustellnachweis [Einschreiben] in Beilage 37).

2.6 Auf seine Beschwerde kann daher nicht eingetreten werden.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1 Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 76'566.– (vgl. act. 11 E. III. i.V.m. act. 4/9) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 500.– festzusetzen (vgl. § 12 Abs. 1 und 4 i.V.m. § 4 i.V.m. § 7 i.V.m. § 10 Abs. 1 GebVO OG). Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind mit dem vom Beschwerdeführer geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 500.– zu verrechnen (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO).

3.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.

Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden mit dem vom Beschwerdeführer geleisteten Vorschuss von Fr. 500.– verrechnet.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerde (act. 12), sowie an das Kollegialgericht des Mietgerichtes Zürich, 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. 76'566.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: