

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF130015-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter lic. iur. P. Hodel sowie Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

## Urteil vom 17. Mai 2013

in Sachen

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

Beklagter und Berufungskläger,

gegen

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

Klägerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des  
Bezirksgerichtes Horgen vom 29. April 2013 (ER130016)

**Erwägungen:**

1. Mit Urteil vom 29. April 2013 hiess das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen das Ausweisungsbegehren der Pensionskasse B.\_\_\_\_\_ gut und verpflichtete A.\_\_\_\_\_, die 3½-Zimmer-Wohnung im Parterre (Wohnungs-Nr. ...) am ...-Weg ... in C.\_\_\_\_\_, den Bastelraum im 1. UG am ...-Weg .. in C.\_\_\_\_\_ und den Einstellplatz Nr. ... am ...-Weg ... in C.\_\_\_\_\_ bis spätestens 20. Mai 2013, 12:00 Uhr, zu räumen und der klagenden Partei ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 12 S. 6 Dispositiv-Ziffer 1).

Mit Beschwerde vom 8. Mai 2013 (Datum Poststempel) verlangte A.\_\_\_\_\_ sinngemäss die Aufhebung dieses Entscheides. Dies ergibt sich aus seiner Begründung der Beschwerde (act. 13).

2. Bei einem Ausweisungsverfahren entspricht der Streitwert sechs Brutto-Monatsmietzinsen, wenn die Kündigung nicht strittig ist. Insgesamt schuldet A.\_\_\_\_\_ – entgegen den Ausführungen der Vorinstanz (act. 12 S. 5 Erw. 5) – monatlich einen Bruttomietzins von Fr. 2'121.- (1'796.- Wohnung, [act. 2/4], Fr. 190.- Bastelraum [act. 2/5], Fr. 135.- Garage [act. 2/6]). Dies ergibt einen Streitwert für das vorliegende Rechtsmittelverfahren von Fr. 12'726.- (6 x Fr. 2'121.-). Die Vorinstanz führte in ihrer Rechtsmittelbelehrung die Beschwerde als Rechtsmittel gegen ihren Entscheid an. Aufgrund der Streitwertberechnung des Obergerichtes ist von einem Fr. 10'000.- übersteigenden Streitwert auszugehen, weshalb die Eingabe von A.\_\_\_\_\_ als Berufung (Art. 308 Abs. 2 ZPO) entgegen zu nehmen ist.
3. a) Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Ausweisungsverfahrens sowie die Voraussetzungen für eine gültige Kündigung gestützt auf Art. 257d OR (Zahlungsverzug) detailliert dar (vgl. act. 12 Erw. 3.2.-3.3.). Darauf ist zu verweisen. Das Einzelgericht hatte die Einhaltung der Form- und Fristvorschriften geprüft und ist zu Recht davon ausgegangen, die ausserordentliche Kündigung vom 21. Januar 2013 sei form-, frist- und termingerecht erfolgt (act. 12 Erw. 3.2-3.3).

b) Der Berufungskläger bestritt nicht, mit seinen Mietzinszahlungen im Rückstand zu sein bzw. dass irgendwelche Form- oder Fristvorschriften bezüglich der Kündigung verletzt worden seien (act. 13). Seine Einwendungen sind persönlicher Natur und unbehelflich. So brachte er vor, er befinde sich in einem finanziellen Engpass. Die Ausweisung habe seine Obdachlosigkeit zur Folge und beinhalte damit einen asozialen Aspekt. Die Ausweisung führe dazu, dass die Sozialbehörde für seine Mietzinsen aufkommen müsse. Er trage insoweit zu einer Lösung bei, als er sich beim Arbeitslosenamt melde und in der Folge wieder einer Erwerbstätigkeit nachgehen werde (act. 13 sinngemäss).

c) Diesen Ausführungen ist entgegen zu halten, dass keine Güterabwägung bezüglich der Auswirkungen der Kündigung auf den Mieter bzw. des Zahlungsverzuges durch den Mieter auf den Vermieter vorzunehmen ist. Gemäss Art. 12 BV hat, wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, Anspruch auf Hilfe und Betreuung und auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind. Daraus kann aber der Berufungskläger nicht einen direkten Anspruch auf ein Verbleiben in dieser Wohnung ableiten. Kommt ein Mieter mit seinen Mietzinszahlungen in Rückstand, so steht es einem Vermieter frei, dem Mieter zu kündigen. Der Vermieter hat keine soziale Verpflichtung, dem Mieter weiterhin die Wohnung zur Verfügung zu stellen. Für eine Notwohnung wird sich der Berufungskläger an die zuständige Sozialbehörde seiner Wohngemeinde zu wenden haben.

d) Die Kündigung erfolgte somit gültig per 28. Februar 2013 (act. 2/11). Von diesem Zeitpunkt an hatte der Berufungskläger kein Recht mehr zum Verbleib im Mietobjekt. Dies führt zur Abweisung der Berufung.

4. Die Prozesskosten werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt. Ausgangsgemäss hat der Berufungskläger die Kosten für das Rechtsmittelverfahren zu tragen. Grundlage für die Festsetzung der Gerichtskosten bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Vorliegend ist von einem Streitwert von Fr. 12'726.- auszugehen (vgl. Ziffer 2 vorstehend). Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist in Anwendung von §§ 4 Abs. 1 und 3, 8 Abs. 1 und 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 500.- festzulegen. Mangels Umtrieben ist der Berufungsbeklagten keine Parteientschädigung zuzusprechen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, und es wird das angefochtene Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 29. April 2013 bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.- festgesetzt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 13 und im Doppel für sich und zuhanden des zuständigen Gemeindeammannamtes, sowie - unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten - an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'726.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am: