

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF130019-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-  
Sørensen sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Graf

## Urteil vom 15. Juli 2013

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_**,  
Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG**,  
Klägerin und Beschwerdegegnerin,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 30. Mai 2013 (ER130066)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Der Beklagte und Beschwerdeführer (fortan Beklagter) bewohnte ab dem 1. Februar 1997 eine 3-Zimmerwohnung an der ... [Adresse] (act. 2/1). Mit Eingabe vom 9. April 2013 stellte die Klägerin und Beschwerdegegnerin (fortan Klägerin) beim Mietgericht Zürich, das die Eingabe dem Einzelgericht (Audienz) des Bezirksgerichts Zürich weiterleitete, ein Ausweisungsbegehren gestützt auf die per 31. März 2013 ausgesprochene Kündigung vom 4. Oktober 2012 (act. 1 und act. 2/4). Am 28. Mai 2013 fand die Verhandlung statt, an welcher C.\_\_\_\_\_ für die Klägerin teilnahm; der Beklagte ist unentschuldigt nicht erschienen (Prot.-I S. 3 ff.).

2. Mit Urteil vom 30. Mai 2013 hiess das Einzelgericht (Audienz) des Bezirksgerichts Zürich das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete den Beklagten unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die 3-Zimmerwohnung an der ... [Adresse] unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben (act. 11 = act. 15 Dispositivziffer 1). Sodann wurde die Entscheidgebühr von Fr. 1'100.– dem Beklagten auferlegt (Dispositivziffer 3); der Klägerin wurde keine Parteientschädigung zugesprochen (Dispositivziffer 4).

3. Gegen dieses Urteil richtet sich die mit Eingabe vom 7. Juni 2013 rechtzeitig (vgl. act. 13) erhobene Beschwerde des Beklagten mit folgendem Rechtsbegehren (act. 16 S. 2):

- " 1. Das Urteil vom 30. Mai 2013 sei abzuweisen.
2. Alles unter Kosten- und Entscheidkosten zu Lasten der Beschwerdeführerin.
3. Die Forderung der Beschwerdeführerin neu zu definieren."

Mit Verfügung vom 10. Juni 2013 wurde dem Beklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Beschwerdeverfahren angesetzt (act. 18). Der Kostenvorschuss ging am 18. Juni 2013 bei der Obergerichtskasse ein (act. 20).

4. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-13). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (vgl. Art. 322 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## II.

1. Die Vorinstanz führte aus, der Beklagte habe das Mietobjekt per 2. Mai 2013 verlassen. Die Klägerin habe allerdings gemäss unbestritten gebliebenen Ausführungen nicht sämtliche Schlüssel zurückerhalten. Das Mietverhältnis sei gültig auf den 31. März 2013 aufgelöst worden und der Beklagte sei daher verpflichtet gewesen, das Mietobjekt auf dieses Datum hin zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben. Zur ordnungsgemässen Übergabe des Mietobjekts zähle auch die Rückgabe sämtlicher Schlüssel. Unbestrittenermassen habe die Klägerin einen Wohnungs- und einen Briefkastenschlüssel per Post zugestellt erhalten. Einen weiteren Schlüssel habe der Beklagte behauptetermassen in der Wohnungstüre stecken lassen bzw. bei einer Mitmieterin im Erdgeschoss der Mietliegenschaft deponiert. Dieser Schlüssel sei der Klägerin aber gemäss ihren unbestritten gebliebenen Ausführungen nie zugegangen. Zudem sei der Beklagte gemäss den unbestrittenen Vorbringen der Klägerin einige Tage vor der Verhandlung in der Wohnung erschienen und habe den Anspruch erhoben, darin zu bleiben. Damit sei davon auszugehen, dass er das Mietobjekt noch nicht vollständig aufgegeben habe, obwohl er per 31. März 2013 zur Rückgabe verpflichtet gewesen sei. Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Dem Begehren der Klägerin sei stattzugeben (act. 15 S. 3 f.).

2. Der Beklagte bringt demgegenüber vor, er sei mit dem angefochtenen Urteil nicht einverstanden. Aufgrund seiner gesundheitlichen Probleme habe er den Verhandlungstermin verwechselt und dadurch verpasst. Der Beklagte führt aus, er habe die Wohnung von einem (inzwischen verstorbenen) Herr D. \_\_\_\_\_ gemietet. Danach habe das Haus dreimal den Besitzer gewechselt. Herr D. \_\_\_\_\_ habe ihm damals zwei Hausschlüssel gegeben. Die Klägerin habe ihm weder die Wohnung noch die Wohnungsschlüssel übergeben und sei auch nie in der Woh-

nung gewesen. Er habe Frau C. \_\_\_\_\_ Anfangs Mai einen Brief geschrieben und ihr mitgeteilt, dass sie die Wohnung übernehmen könne und der Wohnungsschlüssel hinten im Schloss stecke. Den zweiten Schlüssel habe er per Post nach ... gesendet. Er habe im Mai von Frau C. \_\_\_\_\_ einen Brief erhalten, in welchem sie Mietzinse für die Monate April und Mai von je Fr. 2'200.– verlange. Mitte Mai habe er festgestellt, dass bereits Renovationsarbeiten verrichtet worden seien (act. 16 S. 2 f.).

Der Beklagte bringt weiter vor, er habe ein 3 x 4 Meter grosses Zimmer gefunden und bezahle dafür seit dem 1. April 2013 Mietzins. Wegen gesundheitlicher Probleme sei er aber erst am Vormittag des 1. Mai 2013 umgezogen. Über den Umzug habe er das Gericht mündlich informiert. Er habe niemals gesagt, er werde in der Wohnung bleiben. Er verstehe nicht, wieso Frau C. \_\_\_\_\_ insgesamt Fr. 4'400.– und die Vorrichterin Fr. 1'000.– von ihm verlange. Der Beklagte führt an, er habe im Jahre 1991 eine Mietzinskaution von Fr. 2'000.– einbezahlt. Die Klägerin sei nicht in der Lage ihm mitzuteilen, bei welcher Bank das Mietzinskonto eröffnet worden sei. Die Kautions sei ihm zurückzuzahlen. Er bitte darum, ihn über den weiteren Rechtsweg aufzuklären, weil er davon nichts verstehe (act. 16 S. 3).

3. Das Ausweisungsverfahren ist als Rechtsschutz in klaren Fällen vom Einzelgericht im summarischen Verfahren in Anwendung von Art. 257 Abs. 1 ZPO zu behandeln. Das Einzelgericht hat die Gültigkeit der Kündigung als Vorfrage zu prüfen, allerdings lediglich mit der verfahrensbestimmenden eingeschränkten Kognition (unbestrittener oder sofort beweisbarer Sachverhalt, klare Rechtslage). Lässt sich die Gültigkeit der Kündigung (als Vorfrage) nicht bejahen, ist auf das Ausweisungsverfahren als Ganzes nicht einzutreten (vgl. Art. 257 Abs. 3 ZPO). Die in Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO statuierte Voraussetzung des unbestrittenen oder sofort beweisbaren Sachverhaltes wird auch als Erfordernis der Liquidität bezeichnet. Wenn die Gegenpartei die vom Kläger behaupteten Tatsachen glaubhaft bestreitet oder dem geltend gemachten Anspruch glaubhafte Einreden entgegensetzt, die der Kläger nicht als unerheblich entkräften kann, liegt kein liquider Sachverhalt vor (ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, Art. 257 N 7; TARKAN GÖSKU, DIKE-Komm-ZPO, Art. 257 N 6). Ist der Sachverhalt umstritten, hat der Kläger für

das, was von ihm nach den üblichen Beweislastregeln zu beweisen ist, den vollen Beweis zu erbringen. Er trägt somit für alles, was umstritten ist, die Beweislast und hat die erforderlichen Beweise ausserdem mit Urkunden zu erbringen (KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, Art. 257 N 10-12).

4. Die Ausführungen des Beklagten sind sinngemäss dahingehend zu verstehen, dass er der Ansicht ist, die Vorinstanz hätte das Verfahren wegen seinem zwischenzeitlichen Auszug (infolge Gegenstandslosigkeit) abschreiben müssen. Überdies scheint sich der Beklagte besonders an den ihm auferlegten Kosten von Fr. 1'100.– zu stören.

Es ist unbestritten, dass der Beklagte die streitgegenständliche Wohnung anfangs Mai 2013 – nachdem die Klägerin am Bezirksgericht Zürich das Ausweisungsbegehren gestellt hatte – verlassen hat. Streitig blieb indes, ob der Beklagte der Klägerin alle Schlüssel zurückgegeben und ob er weiterhin den Anspruch erhoben hat, in der Wohnung zu bleiben. Die Vorinstanz hat richtig festgehalten, dass die von der Klägerin anlässlich der Verhandlung neu ausgeführten Vorbringen, wonach der Beklagte einige Tage vor der Verhandlung in der Wohnung erschienen sei und den Anspruch erhoben habe, darin zu bleiben (Prot.-I S. 5), infolge Abwesenheit des Beklagten an der Verhandlung, unbestritten geblieben sind. Aufgrund dessen hat die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gutgeheissen und dem Beklagten ausgangsgemäss die Kosten auferlegt. Dies ist nicht zu beanstanden.

Der Beklagte ist indes darauf hinzuweisen, dass ihm die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens auch dann auferlegt worden wären, wenn das Verfahren abgeschlossen worden wäre. Dies aus folgendem Grund: Der Beklagte hat die per 31. März 2013 gekündigte Wohnung (act. 2/4) erst Anfangs Mai 2013 verlassen. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Klägerin bei der Vorinstanz bereits das Ausweisungsverfahren anhängig gemacht. Damit hätte er auch in diesem Fall die Kosten für das Ausweisungsverfahren tragen müssen, da er diese – mit seinem verspäteten Auszug – verursacht hatte.

5. Der Beklagte beantragt in Ziffer 3 seines Rechtsbegehrens, es sei die Forderung der Klägerin neu zu definieren (act. 16 S. 2). Was er damit genau meint, bleibt unklar. Allfällige (gegenseitige) Forderung könnten aber ohnehin nicht Gegenstand des vorliegenden Ausweisungsverfahrens sein, weshalb auf diesen Antrag nicht einzutreten ist.

6. Damit erweist sich die vom Beklagten erhobene Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist, sofern darauf einzutreten ist.

7. Die Prozesskosten werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt. Ausgangsgemäss hat der Beklagte 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. 1'100.– auszugehen. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 GebV OG und § 8 Abs. 1 GebV OG in Verbindung mit § 12 GebV OG auf Fr. 200.– festzulegen. Mangels Umtrieben ist der Klägerin keine Parteientschädigung zuzusprechen.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt, dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
3. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 16, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein.

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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'100.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Graf

versandt am: