

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190010-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 13. März 2019

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B.____ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 1. März 2019 (ER190018)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Gemäss unbestritten gebliebenen Feststellungen der Vorinstanz schlossen die Parteien am 14. März 2018 einen Mietvertrag über ein Zimmer in der 3 ½-Zimmerwohnung im 2. Stock, C.____-Strasse ..., ... Zürich, inkl. der im 2. OG zur Mitbenützung zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten (u.a. Küche, Korridor sowie das Bad/WC). Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 30. Oktober 2018 unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars ordentlich per 31. Dezember 2018 (vgl. act. 1 Rz. 7 und act. 4/7) und teilte dem Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) mit Schreiben vom 13. Dezember 2018 mit, der ordentliche Kündigungstermin verschiebe sich auf den 28. Februar 2019 (act. 1 Rz. 8 und act. 4/9). Weder die Kündigungsandrohung noch die Kündigung wurden vom Beschwerdeführer entgegengenommen oder abgeholt (act. 1 Rz. 5 und 7 f., act. 4/8, act. 4/9 Blatt 4 und act. 4/11).

1.2 Mit Eingabe vom 23. Januar 2019 stellte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Die Vorinstanz gab dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 25. Januar 2019 (act. 5) Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme. Der Beschwerdeführer verweigerte die Annahme dieser Verfügung inkl. Doppel des Gesuchs (act. 1) und Beilagen, was vom Stadtammannamt Zürich ... festgehalten wurde (act. 8 Blatt 2), weshalb die Verfügung am Tag der Annahmeverweigerung als zugestellt galt (vgl. Art. 138 Abs. 3 lit. b ZPO).

1.3 Der Beschwerdeführer liess sich innert Frist nicht vernehmen, weshalb die Vorinstanz androhungsgemäss (vgl. act. 5 Dispositiv-Ziffer 1) aufgrund der Akten mit Urteil vom 1. März 2019 (act. 12 = act. 16 [Aktenexemplar] = act. 18) wie folgt entschied:

1. Der Gesuchsgegner wird verurteilt, das Zimmer in der 3 ½-Zimmer-Wohnung im 2. Stock an der C.____-Strasse ... in ... Zürich geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand abzugeben sowie die Liegenschaft als Ganzes, namentlich die zur Mitbenützung zur Verfü-

gung gestellten Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss (unter anderem die Küche, den Korridor sowie das Bad/WC) ordnungsgemäss zu verlassen.

2. Das Stadtmannamt Zürich ... wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschiessen. Sie sind ihr aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr von Fr. 817.– wird dem Gesuchsgegner auferlegt. Sie wird von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
4. Der Gesuchsgegner wird verurteilt, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 943.45 zu bezahlen.
- 5./6. Mitteilung / Rechtsmittel.

1.4 Dagegen erhebt der Beschwerdeführer sinngemäss Beschwerde (act. 17) samt Beilagen (vgl. act. 19/1-3), die er am 11. März 2019 der Kammer überbrachte (vgl. act. 17 S. 1).

1.5 Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (vgl. act. 1-14). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses und die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 98, Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Das angefochtene Urteil vom 1. März 2019 stellt einen erstinstanzlichen Entscheid 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 der Bruttomietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der im Mietvertrag der Parteien vereinbarten monatlichen Bruttomietzinse von Fr. 880.– (act. 1 Rz. 4 und act. 4/6 S. 1) ein Total von Fr. 5'280.– (act. 16 E. 4). Dem ist zu folgen, da vor Vorinstanz die Gültigkeit der Kündigung nicht streitig war. Die Eingabe des Beschwerdeführers ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

Der Beschwerdeführer beanstandet in seiner Beschwerde zwar die vorinstanzliche Streitwertberechnung als "unangemessen". Dies mit der Begründung, die "Mietschuldbegründung" gehe an gründlicher Sachkenntnis vorbei. Er habe Belege über gezahlte Teilmieten dieser Eingabe beigelegt (vgl. act. 17 S. 4). Soweit er damit sinngemäss geltend machen will, der Streitwert sei tiefer, weil seine Mietzinsschulden zufolge Teilzahlung tiefer seien, ist er darauf hinzuweisen, dass sich die Berechnung des Streitwerts nicht nach der Höhe von Mietzinsschulden richtet. Vielmehr bestimmt sich der Streitwert im Ausweisungsverfahren danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Mietobjekt noch nicht verfügen kann. Praxisgemäss ist von sechs Monaten auszugehen, was bei einem vertraglich vereinbarten Bruttomietzins von Fr. 880.– pro Monat den erwähnten Streitwert ergibt (vgl. act. 16 E. 4 mit Verweis auf OGer ZH PF110022 vom 15. Juli 2011, E. 6.1). Dass der vertraglich vereinbarte Bruttomietzins nicht Fr. 880.– pro Monat betrage, wie die Vorinstanz angenommen hat, behauptete der Beschwerdeführer nicht. Daher ändert sein Vorbringen nichts an der Streitwertberechnung; diese ist korrekt erfolgt.

2.2 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet, dass sie Anträge zu enthalten hat, welche zu begründen sind (vgl. BGE 137 III 617 ff., E. 4.2.2 m.w.H.). 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.). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer der Rechtsschrift das, was sie bei loyalen Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. OGer ZH PS170262 vom 6. Dezember 2017, E. 2.3 mit Verweis auf OGer ZH RB150008 vom 17. April 2015, E. 2.2).

Die Beschwerde wurde innert der Beschwerdefrist, schriftlich und begründet bei der Kammer eingereicht, weshalb grundsätzlich darauf einzutreten ist.

2.3 Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

Da sich der Beschwerdeführer vor der Vorinstanz nicht vernehmen liess (vgl. act. 5 i.V.m. act. 8 Blatt 2), sind sämtliche Tatsachenbehauptungen und Beweismittel, welche er erst in seiner Beschwerdeeingabe aufstellt oder beilegt, neu und von vornherein im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen. Sie bleiben daher unbeachtlich.

3. Zur Beschwerde im Einzelnen

3.1 Die Vorinstanz begründet ihren Ausweisungsentscheid im Wesentlichen damit, die Beschwerdegegnerin habe das Mietverhältnis mit dem Beschwerdeführer ordentlich gekündigt. Die Kündigung vom 30. Oktober 2018 sei zwar unter Einhaltung einer zweimonatigen – anstatt einer dreimonatigen – Kündigungsfrist erfolgt. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2018 habe die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer jedoch angezeigt, dass die Kündigung auf den nächstmöglichen Zeitpunkt gelten soll. Damit sei die Kündigung unter Einhaltung der zu beachtenden Formen und Fristen erfolgt und das Mietverhältnis per 28. Februar 2018 wirksam aufgelöst worden. Ausserdem sei es für die Ausweisung keine Voraussetzung, dass in dem zwischen den Parteien hängigen Schlichtungsverfahren bereits ein Entscheid ergangen sei. Der Rechtsschutz in klaren Fällen sei zu gewähren bzw. die Ausweisung auszusprechen, wenn keine Zweifel an der Vollständigkeit der Sachverhaltsdarstellung bestehen und die Kündigung gestützt darauf als klar berechtigt erscheine (vgl. act. 16 E. 2.2).

3.2 Der Beschwerdeführer beanstandet zwar, der vorinstanzliche Entscheid missachte die elementarsten Grundrechte, namentlich die Unversehrtheit der eigenen Wohnung, und er scheint daraus einen finanziellen Entschädigungsanspruch ableiten zu wollen (vgl. act. 17). Abgesehen davon, dass das Bestehen eines solchen Entschädigungsanspruchs des Beschwerdeführers unter keinem Titel erkennbar ist, blendet der Beschwerdeführer aus, dass es kein solches Grundrecht gibt. Vielmehr sehen die schweizerischen Gesetze, namentlich das Obligationenrecht und die eidgenössische Zivilprozessordnung eine Ausweisung eines

Mieters aus einer Mietwohnung unter bestimmten Voraussetzungen ausdrücklich vor, zumal eine Mietwohnung naturgemäss nicht Eigentum des Mieters, sondern der Vermieterin ist und der Mietvertrag von beiden Parteien gekündigt werden kann. Gründe dafür, dass und weshalb die Voraussetzungen für die Ausweisung nicht gegeben sein sollen, hätte der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vor Vorinstanz anführen können; er verzichtete jedoch darauf.

Soweit er in seiner Beschwerde nun ins Feld führt, er habe sich aufgrund eklatanter Mängel am Mietobjekt nach versäumter Ausbesserungsfrist gezwungen gesehen, die Miete in brutaler Höhe zu kürzen (vgl. act. 17 S. 3), behauptet er Neues, das – wie erwähnt – unbeachtlich bleibt. Seine Einwände wären aber auch sonst erfolglos. Er übersieht namentlich, dass nicht ausstehende Miete bzw. keine Zahlungsverzugskündigung Anlass für die Ausweisung war, sondern eine ordentliche Kündigung zum Vertragsende führte. Abgesehen davon hätte der Beschwerdeführer zur Durchsetzung der Mängelbehebung nicht weniger Miete bezahlen dürfen, sondern den Weg der Hinterlegung der Mietzinse (in ungekürzter Höhe) beim zuständigen Gericht (vgl. Art. 259g ff. OR) einschlagen müssen; nur beim Gericht hinterlegte (statt dem Vermieter bezahlte) Mietzinse würden als bezahlt gelten (vgl. Art. 259g Abs. 2 OR).

Weitere Beanstandungen am vorinstanzlichen Aktenentscheid bringt der Beschwerdeführer nicht vor.

3.3 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Es bleibt beim angefochtenen Ausweisungsurteil der Vorinstanz vom 1. März 2019 (ER190018).

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 5'280.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. 2.1) ist die Entscheidungsbühe für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 200.– festzusetzen.

4.2 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 erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt.
3. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie der Beschwerdeschrift (act. 17), und an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

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. 5'280.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
14. März 2019