

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF200047-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 21. April 2020

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B._____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 24. März 2020 (ER200037)

Erwägungen:

1.1. Der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) mietete von der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) mit drei Mietverträgen vom 30. April resp. 2. Mai 2019 ein ca. 75m² umfassendes Büro sowie zwei Einstellplätze mit den Nummern ... und ... in der Liegenschaft an der C._____-Strasse ... in D._____ zu einem monatlichen Mietzins von insgesamt Fr.1'485.- (Fr. 130.-, Fr. 110.- und Fr. 1'245.-; act. 2/1a-c). Mit Schreiben vom 12. November 2019 mahnte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer für diverse ausstehende Mietzinszahlungen und setzte ihm eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände an unter Androhung der Kündigung im Falle des unbenutzten Ablaufs der Frist (act. 2/2). Nachdem der Beschwerdeführer die Mietzinsausstände innert Frist nicht beglichen hatte, kündigte die Beschwerdegegnerin die genannten Mietobjekte unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars infolge Zahlungsverzugs per 31. Januar 2020 (act. 2/3). Der Beschwerdeführer hat der Beschwerdegegnerin die genannten Mietobjekte offenbar bis heute nicht übergeben.

1.2. Mit Eingabe vom 27. Februar 2020 beantragte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) die Ausweisung des Beschwerdeführers aus den genannten Objekten unter Anordnung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 1). Nach durchgeführtem Verfahren hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin mit Urteil vom 24. März 2020 gut (act. 8 = act. 11 = act. 14, nachfolgend zitiert als act. 11). Der Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 1. April 2020 zugestellt (act. 9b).

1.3. Mit Eingabe vom 10. April 2020 (Datum Poststempel: 14. April 2020) erhob der Beschwerdeführer (offenbar entgegen seiner Annahme, vgl. act. 13) rechtzeitig gegen diesen Entscheid Beschwerde (act. 10).

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-9). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2.1 Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert nicht mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der im Mietvertrag der Parteien vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 1'485.– ein Total von Fr. 8'910.– (act. 11 E. 4.). Dem ist zu folgen. Die Eingabe des Beschwerdeführers ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. 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 Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für sog. unechte Noven.

3.1. Gestützt auf den einleitend wiedergegebenen Sachverhalt verlangte die Beschwerdegegnerin die Rückgabe der Mietobjekte, da die Kündigung gültig erfolgt sei und der Beschwerdeführer die Mietobjekte bisher nicht an sie zurückgegeben habe (act. 1). Die Gültigkeit der Kündigung und die nicht erfolgte Rückgabe der Mietobjekte wurden vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt. Vielmehr machte er vor Vorinstanz Ausführungen zur finanziellen Situation bzw. zu einem Konkursverfahren der "Firma E. _____ AG" und dass es demnächst möglich sei, die bestehenden Forderungen zu begleichen (act. 6).

3.2. Die Vorinstanz prüfte in ihrem Entscheid vorfrageweise die Gültigkeit der erfolgten Kündigung. Sie bejahte diese und kam zum Schluss, dass sich der Beschwerdeführer zum heutigen Zeitpunkt ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalte. Die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Einwände änderten – so die Vorinstanz – daran nichts. So sei die vom Beschwerdeführer erwähnte E. _____ AG in das Verfahren nicht involviert, seien die genannten Mietverträge doch zwischen den Parteien abgeschlossen worden. Unabhängig davon bildeten Liquiditätspässe oder ein Zahlungsverprechen im Ausweisungsverfahren keine rechtlich relevanten Einwendungen. Bezüglich eines Zahlungs- oder Vollstreckungsaufschubs habe sich der Beschwerdeführer an die Beschwerdegegnerin zu wenden (act. 11 S. 3 f. E. 2.2.).

3.3. Im Rahmen seiner Beschwerde macht der Beschwerdeführer wiederum Vorbringen zur E. _____ AG und deren finanziellen Situation, bzw. dass "sie" den Weltmarkt in Zukunft mit der einzig wirtschaftlichen Alternativenergie für Wärme und Kälte beherrschen werde. Sie würden die ausstehenden Mietzinse bis Mitte Juni 2020 bezahlen, und er ersuche darum um eine Zusatzfrist zur Zahlung (act. 12). Mit dieser Beschwerdebegründung nimmt der Beschwerdeführer keinen Bezug auf den vorinstanzlichen Entscheid; er setzt sich in keiner Weise mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinander. Insbesondere bringt er nichts dazu vor, weshalb der Vorinstanz seiner Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre. Die Beschwerdebegründung genügt damit den oben genannten Anforderungen nicht (E. 2.2.). Unter diesen Umständen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Anzufügen ist immerhin Folgendes: das Einzelgericht hat seine Kosten von der obsiegenden Beschwerdegegnerin bezogen, unter Einräumung des Rückgriffs auf den Beschwerdeführer. Das war nach altem kantonalem Prozessrecht möglich (§ 67 Abs. 4 ZPO/ZH), ist es aber seit dem 1. Januar 2011 nicht mehr. Heute ist die Liquidation der Prozesskosten unter Einbezug der obsiegenden Partei nur noch zulässig, wenn ein Vorschuss erhoben worden ist (Art. 98 ZPO). Das haben beide Zivilkammern des Obergerichts entschieden (OGerZH PF190023 vom 27. Juni

2019; RV180007 vom 4. Juni 2018 = ZR 117/2018 Nr. 49). In diesem Fall ist der Beschwerdeführer von dem Fehler nicht beschwert (er hat den Punkt auch nicht gerügt), und die Beschwerdegegnerin hat keine Beschwerde erhoben. Eine Korrektur ist daher nicht möglich.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 8'910.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. 2.1.) ist die Entscheidunggebühr 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. 800.– 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 beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Gesuchsgegner und Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 12, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'910.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: