

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF230013-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie
Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss vom 17. März 2023

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

Baugenossenschaft B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 27. Februar 2023 (ER230025)

Erwägungen:

1.1. A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) ist seit dem 16. August 2016 Mieter einer 3-Zimmerwohnung an der C._____ -strasse ... in ... Zürich. Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 1'018.–. Die Baugenossenschaft B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ist die Vermieterin (vgl. act. 4/2).

1.2. Mit Schreiben vom 11. November 2022 mahnte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer für ausstehende Mietzinszahlungen für die Monate Juni und September 2022 und setzte ihm eine 30-tägige Frist zur Begleichung der Ausstände an, mit der Androhung, dass bei deren unbenutztem Ablauf das Mietverhältnis gemäss Art. 257d OR ausserordentlich gekündigt werde (act. 4/7). Nach unbenutztem Fristablauf kündigte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer den Mietvertrag am 16. Dezember 2022 unter Hinweis auf Art. 257d OR mittels amtlich genehmigtem Formular per 31. Januar 2023 (act. 4/13).

1.3. Mit Eingabe vom 13. Februar 2023 stellte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Mit Verfügung vom 14. Februar 2023 wurde der Beschwerdegegnerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 5), welchen sie innert Frist leistete (act. 10). Gleichzeitig wurde dem Beschwerdeführer Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 5). Nach Eingang der Stellungnahme (act. 8) sowie einer weiteren unaufgeforderten Eingabe des Beschwerdeführers (act. 11) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 27. Februar 2023 gut (act. 16).

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 6. März 2023 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 14b) Beschwerde (act. 17). Ebenfalls innert Frist reichte der Beschwerdeführer eine weitere Eingabe ein (act. 20). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–14). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Mit der Beschwerde sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert unter Fr. 10'000.– liegt (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 des per 1. Oktober 2020 herabgesetzten monatlichen Mietzinses von Fr. 1'018.– (act. 4/3) ein Total von Fr. 6'108.– (act. 16 E. 6). 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 Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). 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).

3.1. Die Vorinstanz erwog, der Beschwerdeführer bestreite weder den Zahlungsverzug noch die Kündigung. Allerdings sei er der Auffassung, das Sozialamt habe aufgrund von Ungereimtheiten in den Monatsabrechnungen die beiden Mieten grobfahrlässig nicht überwiesen. Die vom Beschwerdeführer eingereichte Korrespondenz mit den Sozialen Diensten der Stadt Zürich habe aber das Budget des Monats Mai 2022 zum Gegenstand und somit zumindest mit dem Ausstand des Monats September 2022 keinen Zusammenhang gehabt. Abgesehen davon, dass es einem Mieter verwehrt sei, dem Vermieter entgegenzuhalten, ein Dritter hätte seinen Mietzins bezahlen müssen, sei dem Beschwerdeführer spätestens seit

dem E-Mailverkehr mit den Sozialen Diensten Zürich vom 3. Mai 2022 bekannt gewesen, dass ihm gemäss Budget Mai 2022 nach Anrechnung der Zahlungen Dritter lediglich noch ein Anspruch von Fr. 503.10 zustehe, welcher für eine Direktzahlung des Mietzinses durch das Sozialamt nicht ausreiche und dass er den Mietzins deshalb selber zu begleichen habe (act. 16 E. 4.2 mit Verweis auf act. 9/5). Seine Vorbringen erwiesen sich damit als unbegründet. Der rechtlich relevante Sachverhalt sei erstellt und die Rechtslage klar (act. 16 E. 4.3).

3.2. Der Beschwerdeführer wiederholt in seiner Beschwerde teilweise wörtlich, was er bereits vor Vorinstanz vorgebracht hat. So macht er geltend, dass es ein offensichtlicher Fehler des Sozialamtes gewesen sei, dass die Miete nicht überwiesen worden sei (act. 17 S. 1). Eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid erfolgt dabei nicht. Insbesondere macht der Beschwerdeführer nicht geltend, die Vorinstanz habe den Sachverhalt offensichtlich falsch festgestellt oder sie habe das Recht falsch angewendet. Deshalb fehlt es auch nach den reduzierten Anforderungen an die Rechtsmitteleingabe eines Laien an einer hinreichenden Begründung der Beschwerdeschrift und auf die Beschwerde ist nicht einzutreten. Im Übrigen kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden. Wie die Vorinstanz zu Recht ausführte, kann der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin nicht entgegen halten, die Sozialen Dienste hätten die Miete bezahlen müssen. Daran änderten auch die erstmals im Beschwerdeverfahren eingereichten Dokument nichts, welche belegen sollen, dass die zuständige Sozialamt-Mitarbeiterin "die Sache nicht im Griff" habe (act. 20). Einerseits sind die erst im Beschwerdeverfahren eingereichten Unterlagen verspätet (vgl. hiervor E. 2.2.), andererseits kommt es wie gezeigt nicht darauf an, ob die Zahlung aufgrund eines Fehlers des Sozialamtes nicht erfolgte. Wesentlich ist, dass ein Ausstand bestand. Wie bereits die Vorinstanz richtig erwog, war dem Beschwerdeführer aufgrund des Mail-Verkehrs mit den Sozialen Diensten Zürich zudem spätestens seit dem 3. Mai 2022 bekannt, dass er den Mietzins für den Monat Mai 2022 selber zu begleichen hatte. Ein Zusammenhang mit dem Mietzinsausstand für den Monat September 2022 ist zudem nicht ersichtlich. Neu bringt der Beschwerdeführer vor, er sei mit der Beschwerdegegnerin in gerichtliche Verfahren eingebunden gewesen und habe gedacht, die offenen Mietzinse

seien dort Bestandteil (act. 17 S. 1; act. 20). Diese Vorbringen sind im Beschwerdeverfahren einerseits verspätet und andererseits hätte dem Beschwerdeführer spätestens nach der Mahnung mit Kündigungsandrohung durch die Beschwerdegegnerin klar sein müssen, dass er die Ausstände trotz anderweitiger Verfahren zu begleichen hat.

Der Beschwerdeführer war somit im Zeitpunkt der Kündigung mit der Zahlung der Mietzinse im Rückstand und ist es immer noch. Die Mahnung mit Kündigungsandrohung sowie die nachfolgende Kündigung erfolgte unbestrittenermassen mittels amtlich genehmigtem Formular form- und fristgerecht. Das Mietverhältnis ist damit beendet und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts.

3.4. Daran ändert auch nichts, dass der Beschwerdeführer wiederholt darauf hinweist, der Beschwerdegegnerin eine Abzahlungsvereinbarung vorgeschlagen zu haben und er an einem Wohnungstausch innerhalb der Genossenschaft interessiert sei (vgl. act. 17 S. 1; act. 20). Es steht den Parteien frei, eine aussergerichtliche einvernehmliche Lösungen trotz rechtskräftigem Ausweisungsbefehl zu treffen. Dies ist jedoch Sache der Parteien und ausserhalb des Beschwerdeverfahrens zu regeln. Eine Verpflichtung der Beschwerdegegnerin zur Annahme der Abzahlungsvereinbarung oder zum Angebot eines Wohnungstauschs innerhalb der Genossenschaft besteht nicht und kann im vorliegenden Verfahren auch nicht angeordnet werden. Gleiches gilt für die Verpflichtung zur Vermittlung einer adäquaten Ersatzwohnung in einer anderen Genossenschaft der Stadt Zürich (act. 17 S. 3). Auch eine finanzielle Entschädigung aufgrund verschiedener Vorfälle im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis kann nicht im vorliegenden Verfahren beantragt werden.

3.5. Schliesslich macht der Beschwerdeführer geltend, es sei ausgeschlossen, dass er eine Wohnung finde (act. 17 S. 1). Er befinde sich seit Herbst 2022 auf Wohnungssuche und habe etwa 20–30 Suchbemühungen getätigt. Als Sozialhilfebezüger mit Betreibungen sei er chancenlos (act. 17 S. 2). Sofern er damit sinngemäss eine Schonfrist beantragt, ist zu berücksichtigen, dass es ihm scheinbar bereits seit über sechs Monaten nicht gelungen ist, eine andere Unterkunft zu finden. Aufgrund der vom Beschwerdeführer geltend gemachten Situation

(Sozialhilfeempfänger mit Betreibungen) ist nicht absehbar, dass eine Schonfrist die Aussichten, eine neue Wohnung zu finden, erhöhen würde. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, zwar Anspruch auf Hilfe und Betreuung hat sowie auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind (Art. 12 BV). Doch kann daraus kein direkter Anspruch auf Verbleib in einem Mietobjekt abgeleitet werden. Auch eine Genossenschaft trifft keine soziale Verpflichtung, einem ehemaligen Mieter weiterhin das Mietobjekt zur Verfügung zu stellen, selbst wenn sich die Wohnungssuche als erschwert erweisen sollte. Es ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass es dem Vollstreckungsbeamten unbenommen ist, dem Beschwerdeführer im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen einen kurzen Aufschub zu gewähren. Für eine Notwohnung kann sich der Beschwerdeführer an die zuständige Sozialbehörde wenden; häufig ziehen die Organe der Vollstreckung schon von sich aus die Behörden bei (zum Ganzen OGer ZH PF190027 vom 31. Juli 2019, E. 4.4.; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016, E. 5c; vgl. auch LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10 und LF220049 vom 30. Juni 2022 E. 4.3).

4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer weist in seiner Eingabe auf seine angespannte finanzielle Lage hin (act. 17 S. 2, S. 3). Ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege stellte er aber nicht. Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, erweist sich die Beschwerde als aussichtslos, weshalb ein allfälliges sinngemäss gestelltes Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ohnehin abzuweisen gewesen wäre. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 6'108.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. 2.1.) ist die Entscheidgebür 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. 300.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von Doppeln von act. 17 und act. 20, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein und an die Obergerichtskasse. 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. 6'108.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:
17. März 2023