

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250009-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur. R.
Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Schmidt

Urteil vom 7. April 2025

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

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

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksge-
richtes Zürich vom 11. März 2025 (ER250042)**

Erwägungen:

1.

1.1. Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) ist Vermieterin der 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss (inkl. Kellerabteil) der Liegenschaft C.____-strasse 1 in ... Zürich. Nach einer ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs des ehemaligen Hauptmieters, D.____, erwirkte sie beim Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz (fortan Vorinstanz), im Verfahren-Nr. ER2402201-L einen Ausweisungsbefehl gegen D.____. Gemäss der im vorinstanzlichen Verfahren unbestritten gebliebenen Darstellung der Beschwerdegegnerin habe der für die Ausweisung zuständige Vollstreckungsbeamte in der Folge mitgeteilt, dass die Ausweisung nicht vollzogen werden könne, da noch eine Drittperson im Mietobjekt gemeldet sei. Abklärungen beim Personenmeldeamt hätten dann ergeben, dass es sich bei der Drittperson um den Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) gehandelt habe (act. 5/1, Rz. 12; act. 4, E. 2.1). Der Beschwerdegegnerin sei nicht bekannt gewesen, ob es sich um den Untermieter von D.____ handle. Aufgrund der offiziellen Anmeldung habe sie jedoch davon ausgehen müssen, dass zumindest an einem Teil der Wohnung ein Nutzungsrecht beansprucht werde (act. 5/1, Rz. 12; act. 4, E. 2.1).

1.2. Mit Eingabe vom 13. Februar 2025 (act. 5/1) stellte die Beschwerdegegnerin bei der Vorinstanz ein Ausweisungsgesuch gegen den Beschwerdeführer und beantragte, den Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten, und ihm demgemäss zu befehlen, die von ihm mitbewohnte 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss (inkl. Kellerabteil) der Liegenschaft C.____-strasse 1, ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Beschwerdegegnerin zu übergeben (act. 5/1, S. 2, Rechtsbegehren Ziff. 1). Gleichzeitig beantragte die Beschwerdegegnerin, die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (act. 5/1, S. 2, Rechtsbegehren Ziff. 2) unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers (act. 5/1, S. 2, Rechtsbegehren Ziff. 3).

Mit Verfügung vom 14. Februar 2025 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer Frist an, um zum Gesuch der Beschwerdegegnerin schriftlich Stellung zu nehmen und drohte gleichzeitig an, dass bei Säumnis aufgrund der Akten entschieden werde (act. 5/5). Die besagte Verfügung mitsamt dem Doppel des Gesuchs der Beschwerdegegnerin und den Beilagen wurde dem Beschwerdeführer am 24. Februar 2025 durch das Stadttammannamt Zürich Kreis ... zugestellt (act. 5/6-8). Der Beschwerdeführer liess sich innert Frist nicht vernehmen (act. 4, E. 1).

In der Folge entschied die Vorinstanz mit Urteil vom 11. März 2025 androhungsgemäss aufgrund der Akten (act. 4, E. 1). Sie hiess die Ausweisungs- und Vollstreckungsbegehren gut (act. 4, S. 6, Dispositiv-Ziff. 1 und 2), auferlegte dem Beschwerdeführer die Entscheidgebühr von Fr. 800.– (act. 4, S. 6, Dispositiv-Ziff. 3) und verurteilte den Beschwerdeführer, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 941.– zu bezahlen (act. 4, S. 6, Dispositiv-Ziff. 4).

1.3. Mit Eingabe vom 21. März 2025 (Datum Poststempel, act. 2) erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig (vgl. act. 5/11b) Beschwerde beim Obergericht und beantragte sinngemäss die Aufhebung der im Urteil der Vorinstanz vom 11. März 2025 vorgesehenen Kosten- und Entschädigungsfolgen (vgl. nachfolgend, E. 3.1 ff.).

1.4. Der Beschwerdeführer wurde mit seiner in der Beschwerdeschrift angegebenen Adresse (E. _____ [Strasse] 2, ... Zürich; vgl. act. 2; vgl. hierzu auch nachfolgend, E. 3.1) im Rubrum erfasst. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 5/1-12). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort bzw. einer Stellungnahme der Vorinstanz kann verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO; Art. 324 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif. Der Beschwerdegegnerin ist mit dem vorliegenden Entscheid ein Doppel der Beschwerde (act. 2) zur Kenntnisnahme zuzustellen.

2. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offen-

sichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Umfasst wird davon auch die Überprüfung von blosser Unangemessenheit, soweit es um Rechtsfolgeermessen geht (vgl. zum Ganzen etwa ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 4. Aufl. 2025, Art. 320 N 3 f. i.V.m. ZK ZPO-REETZ, 4. Aufl. 2025, Art. 310 N 36). Die Beschwerdeinstanz greift aber nur mit einer gewissen Zurückhaltung in einen wohl überlegten und vertretbaren Ermessensentscheid der Vorinstanz ein (vgl. OGer ZH PA160029 vom 28. November 2016, E. 4.2; PC150063 vom 14. Januar 2016, E. II./3; PC110002 vom 8. November 2011, E. 3 m.w.H. = ZR 111 [2012] Nr. 53 S. 161 f.). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

3.

3.1. Der Beschwerdeführer führt aus, er habe mehrfach telefonisch mit der Verwaltung F._____ sowie mit dem Anwaltsbüro G._____ Kontakt aufgenommen und versucht, klarzustellen, dass er seit dem 30. September 2024 nicht mehr in der betreffenden Wohnung wohnhaft sei. Seit diesem Datum lebe er in einer anderen Wohnung an der E._____ -strasse 2 in Zürich. Ihm sei von beiden Stellen mitgeteilt worden, dass die Angelegenheit direkt mit dem Hauptmieter besprochen und geklärt werde. Umso überraschter sei er, ein Urteil inklusive Kostenverpflichtung für eine Wohnung erhalten zu haben, in der er zu diesem Zeitpunkt gar nicht mehr gewohnt habe. Diese unerwarteten Kosten würden für ihn eine grosse Belastung darstellen und ihn in eine schwierige finanzielle Lage bringen. Zudem sei er der festen Überzeugung, dass ihn diese Angelegenheit nicht betreffe, da das Mietverhältnis seinerseits bereits gekündigt worden sei. Er ersuche daher darum, den Sachverhalt nochmals zu prüfen und sein Anliegen zu berücksichtigen (act. 2). Als Beilage zu seiner Beschwerde reichte der Beschwerdeführer eine Kopie eines Kündigungsschreibens an den Hauptmieter (D._____) vom 30. Juli 2024 ein. In dem besagten Schreiben kündigt der Beschwerdeführer den Unter-Mietvertrag für die Wohnung in der C._____ -strasse 1 Zürich per 30. September 2024. Das Schreiben enthält ferner einen Passus, wonach der Erhalt der Kündigung offenbar von D._____ unterschrieben bestätigt wurde (act. 3).

3.2. Mit seinen Vorbringen in der Beschwerde beanstandet der Beschwerdeführer ausschliesslich die im vorinstanzlichen Entscheid vorgesehenen Kosten- und Entschädigungsfolgen, wobei er sinngemäss argumentiert, das Ausweisungsverfahren wäre nicht erforderlich gewesen. Nachdem sich der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren nicht vernehmen liess, stellen seine nunmehrigen Ausführungen, er habe die betreffende Wohnung per 30. September 2024 gekündigt und lebe seither an einer anderen Adresse, gleichermassen wie das hierzu als Beweismittel eingereichte Kündigungsschreiben, Noven dar, welche im Beschwerdeverfahren unzulässig sind (vorstehend, E. 2). Darauf kann somit nicht abgestellt werden. Im vorinstanzlichen Verfahren hat sich der Beschwerdeführer nicht zu der von der Beschwerdegegnerin beantragten Parteientschädigung geäussert. Soweit der Beschwerdeführer, wovon auszugehen ist, auch die Zusprechung der von der Beschwerdegegnerin beantragten Parteientschädigung beanstandet, handelte es sich um einen neuen Antrag, der im vorinstanzlichen Verfahren nicht gestellt wurde. Darauf ist grundsätzlich nicht einzutreten (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde auch, soweit sie auf eine Reduktion der auferlegten Kosten- und Entschädigungsfolgen abzielen sollte, da es an einem konkret bezifferten Antrag mangelt.

3.3. Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im angefochtenen Entscheid gibt aber auch abgesehen davon zu keinen Beanstandungen Anlass. Gemäss den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Beschwerdegegnerin im vorinstanzlichen Verfahren war der Beschwerdeführer trotz seines behaupteten Wegzugs weiterhin an der alten Adresse gemeldet, was den Vollzug der Ausweisung blockierte und die Anhebung eines separaten Ausweisungsverfahrens durch die Beschwerdegegnerin erforderlich machte. Der Beschwerdeführer war, spätestens nachdem er mit Verfügung vom 14. Februar 2025 (act. 5/5) zur Stellungnahme aufgefordert worden war, über diese Umstände informiert und liess sich im vorinstanzlichen Verfahren dennoch nicht vernehmen. Im Übrigen konnten sowohl die Verfügung vom 14. Februar 2025 (act. 5/5) als auch der angefochtene Entscheid dem Beschwerdeführer unter Verwendung der Adresse an der C.____-strasse 1, ... Zürich zugestellt werden (act. 5/6-7; act. 5/11b).

Die Vorinstanz ging, da keine Einigung der Parteien über den Streitwert vorlag, praxismässig von einem Streitwert in der Höhe von sechs Bruttomietzinsen (à Fr. 1'632.–) und damit von Fr. 9'792.– aus (act. 4, E. 5). Die Höhe der auferlegten Gerichtsgebühr und Parteientschädigung zeigt, dass eine entsprechende Reduktion für das summarische Verfahren zur Anwendung gebracht wurde. Die Auferlegung der Kosten an den Beschwerdeführer und dessen Verpflichtung zur Leistung der von der Beschwerdegegnerin beantragten Parteientschädigung begründete die Vorinstanz zutreffend mit dem Unterliegen des Beschwerdeführers im vorinstanzlichen Verfahren (act. 4, E. 6). Selbst wenn man davon ausginge, der Beschwerdeführer sei in Anbetracht seines vorgängigen Wegzugs keine unterliegende Partei, wären ihm die Prozesskosten in Anwendung von Art. 108 ZPO aufzuerlegen gewesen.

3.4. Im Ergebnis ist die Beschwerde damit vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 1'741.– wird die Entscheidegebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1-2, § 8 Abs. 1 und § 12 GebVO auf Fr. 150.– festgelegt.

4.2. Parteientschädigungen sind vorliegend keine zuzusprechen. Dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

4.3. Abschliessend ist anzumerken, dass sich in Anbetracht der Ausführungen des Beschwerdeführers zu seiner schwierigen finanziellen Lage (act. 2) allenfalls die Frage gestellt hätte, ob der Beschwerdeführer damit sinngemäss ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren stellen wollte. Von einer Fristansetzung zur umfassenden Darlegung seiner finanziellen Situation ist vorliegend indessen abzusehen, da ein allfälliges Gesuch um

Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ohnehin wegen Aussichtslosigkeit abzuweisen gewesen wäre (vgl. Art. 117 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 150.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 2), sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'741.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Schmidt

versandt am: