

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250016-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin MLaw I. Bernheim

Beschluss vom 5. Juni 2025

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____ SA,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 4. April 205 (ER250008)

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Eingabe vom 3. März 2025 (act. 7/1) stellte die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) gegen den Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren betreffend zwei Lagerräume in der Liegenschaft C._____ -strasse ..., D._____. Mit Verfügung vom 4. März 2025 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren an, verbunden mit dem Hinweis, dass im Säumnisfall aufgrund der Akten entschieden werde (act. 7/4). Die Verfügung vom 4. März 2025 konnte dem Beschwerdeführer mit Hilfe des Stadtammann- und Betreibungsamtes Zürich ... am 11. März 2025 zugestellt werden (act. 7/5/2, act. 7/6). Er liess sich innert Frist nicht vernehmen. In der Folge hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gestützt auf die Behauptungen und eingereichten Unterlagen der Beschwerdegegnerin mit Urteil vom 4. April 2025 gut und verpflichtete den Beschwerdeführer zur unverzüglichen Räumung und ordnungsgemässen Rückgabe der beiden Lagerräume, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 7/9 = act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar]).

1.2. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 15. Mai 2025 (Datum Poststempel) fristgerecht (vgl. act. 7/12/2) ein Rechtsmittel bei der Kammer (act. 2), welches angesichts des Streitwerts von Fr. 1'650.– (vgl. act. 7/4 E. 2.) als Beschwerde entgegen zu nehmen ist. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1–12). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort wurde abgesehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO) und auf das Einholen eines Kostenvorschusses (Art. 98 ZPO) umständehalber verzichtet. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. 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 Rechtsmittelfrist schriftlich, be-

gründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Die Beschwerde erhebende Partei hat darzulegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet und aus welchen Gründen er falsch ist. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das absolute Novenverbot gilt auch für die Partei, welche – wie hier der Beschwerdeführer – im vorinstanzlichen Verfahren säumig geblieben ist (vgl. OGer ZH LF180101 vom 15. Februar 2019, E. III.3.1).

2.2. Der Beschwerdeführer bringt mit seiner Beschwerde im Wesentlichen vor, nach Ablauf des Mietvertrags mit der Verwaltung der Beschwerdegegnerin eine mündliche Vereinbarung geschlossen zu haben, wonach er die beiden Lager Räume solange weiter nutzen dürfe, bis ein definitives, bewilligtes Bauprojekt vorliege. Im Gegenzug dafür überwache er die Liegenschaft vor Vandalen und Besetzern. Gestützt darauf sowie nach dem Grundsatz von Treu und Glauben beantragt er, das Mietobjekt weiterhin zu nutzen (act. 2). Nachdem sich der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren nicht vernehmen liess, sind diese Vorbringen des Beschwerdeführers allerdings verspätet und haben unberücksichtigt zu bleiben. Es fehlt daher an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

3.

Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 1'650.– ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 150.– festzusetzen. 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. 150.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'650.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am:
6. Juni 2025