

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF180009-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter  
Dr. P. Higi und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen sowie Ge-  
richtsschreiberin Dr. M. Isler

## Urteil vom 1. März 2018

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. ...,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

**B.**\_\_\_\_ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_,

### betreffend **Vollstreckung (Ausweisung)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 1. Februar 2018 (ER170259)

### Erwägungen:

1. A.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ sind oder waren Mieter einer Wohnung der B.\_\_\_\_\_ AG an der D.\_\_\_\_\_ -Strasse ... in Zürich. Unter den Parteien war die Kündigung der Wohnung streitig.

Vor der Schlichtungsstelle in Mietsachen war am 12. Juli 2017 ein Vergleich geschlossen worden, wonach die Mieter die Wohnung per 15. Dezember 2017 geräumt und gereinigt verlassen und der Vermieterin unter Rückgabe aller Schlüssel übergeben würden. Die Vermieterin verlangte beim Einzelrichter die Vollstreckung der Vereinbarung, wogegen die an der Verhandlung vom 1. Februar 2018 nicht erschienen Mieter keine sachlichen Einwendungen vorbrachten. Entsprechend befahl ihnen der Einzelrichter die Räumung der Wohnung und wies das zuständige Stadttammannamt an, diesen Befehl auf Ersuchen der Vermieterin zu vollstrecken (act. 22).

Mit Schreiben vom 19. Februar 2018 wendet sich A.\_\_\_\_\_ an die Kammer (act. 21).

2.1 Gegen den Ausweisungsbefehl vom 1. Februar 2018 ist innert zehn Tagen die Beschwerde möglich. Der Beschwerdeführer nahm das Urteil am 8. Februar 2018 von der Post entgegen (act. 16a), das Rechtsmittel ist also rechtzeitig.

Die Akten des Einzelrichters wurden beigezogen. Eine Beschwerdeantwort muss nicht eingeholt werden (Art. 322 ZPO). Auf einen Kostenvorschuss (Art. 98 ZPO) wurde umständehalber verzichtet.

Offenkundig will A.\_\_\_\_\_ den Entscheid vom 1. Februar 2018 anfechten, und ebenso klar scheint, dass er die Wohnung nicht verlassen will. Mindestens sinngemäss ist ein genügender Antrag gestellt.

Wer Beschwerde führt, muss allerdings auch erklären, weshalb er mit dem angefochtenen Entscheid nicht einverstanden ist. Dem genügt das Schreiben A.\_\_\_\_\_s zum grössten Teil nicht. Ob (nur beispielhaft) der angefochtene Ent-

scheid "beschämend" ist, stellt keine sachliche Kritik dar, und ob es wünschbar wäre, dass auf Mietverhältnisse in E. \_\_\_\_\_ Regeln des deutschen Rechts angewendet würden, ist der Beurteilung der hier zuständigen Instanzen entzogen. Ob bei der Klägerin eine "Sauerei" herrsche, tut für die Gültigkeit der Vereinbarung über den Auszug der Mieter aus dem streitigen Objekt nichts zur Sache, und eben so wenig könnte es eine Rolle spielen, wenn A. \_\_\_\_\_ im Sudan ein Asylgesuch gestellt haben sollte, wie er (kaum ernsthaft) behauptet. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2.2 Unabhängig von sachlichen könnte der angefochtene Entscheid allerdings formelle Mängel aufweisen, und die dürfte A. \_\_\_\_\_ rügen, auch wenn er an der Verhandlung nicht teilnahm und daher mit neuen Behauptungen zur Sache ausgeschlossen ist (Art. 326 ZPO). In diese Richtung geht die Frage in der Beschwerde, ob eine Gerichtsschreiberin das Urteil gültig alleine unterzeichnen könne. Das ist freilich so (§ 136 GOG in Verbindung mit Art. 238 lit. h ZPO). Und es gibt keine Bestimmung, wonach auf dem Briefumschlag (Art. 138 Abs. 1 ZPO), mit welchem den Parteien ein Entscheid zugestellt wird, die mitwirkenden Gerichts-Personen genannt werden müssten. Unbegründet ist endlich die Sorge A. \_\_\_\_\_s, der Einzelrichter könnte örtlich nicht zuständig gewesen sein: die Vermieterin ist eine rechtlich an der D. \_\_\_\_\_-Strasse ... in E. \_\_\_\_\_ domizilierte Gesellschaft, und ob an dieser Adresse eine Geschäftstätigkeit ausgeübt wird resp. ob ihr massgebender Aktionär im Thurgau wohnt, ist ohne Bedeutung. Für die Zuständigkeit der Gerichte ist primär der Sitz oder Wohnsitz der beklagten Partei massgebend - aus Rücksicht auf diese, damit sie nicht an einem unter Umständen weit entfernten Ort prozessieren muss. Entsprechend gilt nach Art. 31 ZPO, dass Klagen in erster Linie am Wohnsitz des Beklagten – hier also A. \_\_\_\_\_s: in Zürich – zu erheben sind, und speziell für Streitigkeiten aus Miete und Pacht sind die Gerichte am Ort der Mietsache zuständig (Art. 33 ZPO): auch das ist Zürich. Für die Vollstreckung zuständig ist zwingend das Gericht entweder am Sitz oder Wohnsitz der unterlegenen Partei, am Ort, wo die Massnahme zu treffen ist, oder am Ort, wo der zu vollstreckende Entscheid gefällt worden ist (Art. 339 ZPO): das alles führt ebenfalls zur Zuständigkeit der Zürcher Gerichte.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen, so weit darauf eingetreten werden kann.

3. Der Mieter und Beschwerdeführer unterliegt und hat daher die Gerichtskosten zu zahlen, die allerdings angesichts des bescheidenen Aufwandes für die Bearbeitung minimal angesetzt werden können. Sie sind aufgrund eines Streitwertes von rund Fr. 6'900.-- zu bemessen (geschätzte maximale Nutzungsentschädigung auf der Basis des Mietzinses von Fr. 2'300.--, bis die Vermieterin wieder über das Objekt verfügen können wird). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen: dem Mieter nicht, weil er unterliegt, der Vermieterin nicht, weil ihr die Beschwerde keinen Aufwand verursachte.

4. A. \_\_\_\_\_s Eingabe ist offenkundig in grosser Erregung verfasst worden. Der drohende Verlust der Wohnung dürfte ihn verunsichern oder ängstigen, und die abschliessende Wendung "*mir reicht's mache selbstmord*" ist vielleicht gedankenlos hingeschrieben, vielleicht aber auch ein ernsthaftes Signal. Das Stadtmannamt ist jedenfalls ausdrücklich darauf hinzuweisen, damit es beim Vollzug die üblichen und gerade in diesem Fall sicher gebotenen Vorsichtsmassnahmen trifft.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, so weit darauf eingetreten werden kann.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.-- festgesetzt und dem Mieter/Beschwerdeführer A. \_\_\_\_\_ auferlegt.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Vermieterin/Beschwerdegegnerin im Doppel (für sich und für das zuständige Stadttammannamt – an dieses mit dem ausdrücklichen Hinweis auf Erw. 4 vorstehend) und unter Beilage eines Doppels von act. 21, sowie an das Bezirksgericht Zürich, alles gegen Empfangsschein, ferner an die Obergerichtskasse.
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 um die Fr. 6'900.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. M. Isler

versandt am:  
1. März 2018