

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF220089-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur. A.
Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Beschluss vom 15. November 2022

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

B._____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1.____ und / oder Rechtsanwältin lic. iur.
X2.____,

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

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 18. Oktober 2022 (ER220160)

Erwägungen:

1. Das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich hiess mit Urteil vom 18. Oktober 2022 das Ausweisungsbegehren von B. _____ (Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) vom 8. September 2022 gut und verpflichtete A. _____ (Gesuchsgegner und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger), die 2.5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss rechts an der ...-strasse ... in ... Zürich (Wohnungs-Nr. ...) sowie den Einstellplatz Nr. ... im 2. Untergeschoss unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 1, act. 12 = act. 16). Zur Begründung führte die Vorinstanz im Wesentlichen an, das Mietverhältnis sei mit den Zahlungsaufforderungen vom 8. und 10. Juni 2022 und der Kündigung vom 27. Juli 2022 unter Einhaltung der Formen und Fristen von Art. 257d und 266I OR gültig per 31. August 2022 aufgelöst worden, weshalb sich der Berufungskläger ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinde und dem Ausweisungsantrag stattzugeben sei (act. 16 S. 2-4). Gegen dieses Urteil erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 3. November 2022 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung bei der Kammer (act. 17 A+B).

2. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). In der Begründung hat ein Berufungskläger der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. An Berufungen von Laien werden in dieser Hinsicht zwar nicht allzu strenge Anforderungen gestellt. Es genügt aber auf jeden Fall nicht, in einer Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben, oder das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH, PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue

Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3. Der Berufungskläger verlangt mit der Berufung sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Abweisung des Ausweisungsbegehrens bzw. die Rückweisung an die Vorinstanz zur Durchführung einer ordentlichen Verhandlung, sowie "die Beklagte sei zu verurteilen, das Mietverhältnis neu und vertraglich korrekt wieder aufzunehmen" (act. 17 A+B). Er führt zusammengefasst aus, er bestreite das Zustandekommen des Mietvertrages vom 1. März 2022 nicht, die rechtliche Qualifikation bedürfe hingegen entsprechend ihrer Bedeutung als Anspruchsgrundlage einer Auslegung. Da die Wohnung laut Grundbucheintrag und Anmeldung des Mieters bei der Stadt Zürich nicht aufgeführt sei, sei der Vertrag nichtig und es bestehe ein Fehler seitens der Berufungsbeklagten. Deshalb solle die Vorinstanz die Angelegenheit prüfen und neu entscheiden (act. 17A).

Der Berufungskläger rügt mit der Berufung also das Bestehen eines gültigen Mietvertrages. Dahingehende Behauptungen hat der Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren nicht vorgebracht (vgl. dazu act. 11). Somit handelt es sich um eine neue Behauptung, die der Berufungskläger bereits bei der Vorinstanz hätte vorbringen können, weshalb sie im Berufungsverfahren auf Grund der geltenden Novenbeschränkung ausgeschlossen ist (vgl. E. 2 vorstehend). Abgesehen davon vermöchte diese Behauptung an der Ausweisung aber ohnehin nichts zu ändern, würde das Fehlen eines gültigen Mietvertrages doch das Verbleiben des Berufungsklägers ohne Rechtsgrund in der streitgegenständlichen Wohnung gerade bestätigen. Im Übrigen macht der Berufungskläger keine Ausführungen zu den vorinstanzlichen Erwägungen. Eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid findet demnach nicht statt. Damit erfüllt die Berufung auch die für Laien geltenden, reduzierten Begründungsanforderungen nicht, weshalb auf die Berufung nicht einzutreten ist.

4. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidegebühr berechnet sich im Kanton

Zürich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG).

Ausgehend von einem monatlichen Mietzins in Höhe von Fr. 1'740.-- (act. 1 S. 3 und act. 4/2-3) und einer praxismässigen Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung beträgt der Streitwert für das vorliegende Verfahren Fr. 10'440.--. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1, 2 und 3, § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit auf Fr. 250.-- festzusetzen und dem Berufungskläger aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Berufungsbeklagten mangels Aufwendungen, die zu entschädigen wären, nicht zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 250.-- festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 17A+B, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 10'440.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: