

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF120002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Wili.

## Urteil vom 1. Februar 2012

in Sachen

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

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

**B. \_\_\_\_\_-Genossenschaft,**

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend

### **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 5. Januar 2012 (ER110114)

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Mit Vertrag vom 30. Mai und 3. Juni 2010 mietete A.\_\_\_\_\_ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) von der B.\_\_\_\_\_ - Genossenschaft (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) eine 4-Zimmerwohnung an der C.\_\_\_\_\_ - Strasse ... in Z.\_\_\_\_\_ (act. 2/1). Mit Verträgen vom 30. Mai und 9. Juli 2010 sowie vom 12. Juli und 9. August 2010 mietete der Beschwerdeführer zudem eine Garagenbox und einen Autoabstellplatz an der C.\_\_\_\_\_ - Strasse ... in Z.\_\_\_\_\_ (act. 2/2-3). Mit Schreiben vom 8. Dezember 2011 stellte die Berufungsbeklagte ein Ausweisungsbegehren gestützt auf die Mahnung vom 25. August 2011 und die per 30. November 2011 ausgesprochene Kündigung vom 7. Oktober 2011 (act. 1, act. 2/4-5 und act. 2/7).

2. Mit Urteil vom 5. Januar 2012 hiess das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete den Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die 4-Zimmerwohnung, die Garagenbox und den Autoabstellplatz an der C.\_\_\_\_\_ - Strasse in Z.\_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben (act. 6 = act. 11).

3. Gegen dieses Urteil erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 14. Januar 2012 und Nachtrag vom 20. Januar 2012 rechtzeitig Berufung (act. 12 und act. 16) mit dem sinngemässen Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei das Ausweisungsbegehren abzuweisen. Eventualiter sei ihm eine angemessene Auszugsfrist zu setzen.

4. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Da sich die Berufung als offensichtlich unbegründet erweist, wurde auf das Einholen einer Berufungsantwort verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Zudem wurde umständehalber kein Kostenvorschuss (Art. 98 ZPO) erhoben.

## II.

1. Kommt ein Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen mit der Zahlung fälliger Mietzinse in Rückstand, stehen dem Vermieter die Rechtsbehelfe von Art. 257d Abs. 1 und 2 OR zur Verfügung. So kann der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und dem Mieter androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist (für Wohnung und Geschäftsräume mindestens 30 Tage) das Mietverhältnis gekündigt werde. Nach unbenütztem Fristablauf kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen. Hiefür ist das offizielle Formular gemäss Art. 266I Abs. 2 OR zu verwenden.

2. Da der Beschwerdeführer die Kündigung nicht angefochten hatte und im Übrigen keine Stellung zu den Vorbringen der Beschwerdegegnerin nahm, hatte der Vorderrichter nur die Einhaltung der obgenannten Form- und Fristvorschriften zu prüfen. Zu Recht stellte die Vorinstanz fest, dass dem Beschwerdeführer unter Einhaltung der Vorschriften gültig per 30. November 2011 gekündigt wurde (act. 11 S. 3). Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann an dieser Stelle auf die vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden. Mit der gültigen Kündigung ist dem Ausweisungsbegehren stattzugeben, weil sich der Mieter dann unrechtmässig im Mietobjekt aufhält.

3. Der Beschwerdeführer bringt dagegen im Beschwerdeverfahren unter ausdrücklicher Anerkennung des von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalts einzig vor, es handle sich vorliegend um einen Härtefall. Der Mietzinsrückstand sei nicht aus Böswilligkeit entstanden, sondern auf Grund der Umstände. Er werde die Ausstände so rasch wie möglich begleichen. Es sei wichtig, dass er die Wohnung behalten könne, weil er für die Rückführung seines von seiner Ex-Freundin entführten Sohnes eine Wohnung vorweisen müsse. Im Falle, dass die Ausweisung bestätigt werde, sei ihm genügend Zeit einzuräumen, damit er eine neue Wohnung finden und alles regeln könne (act. 16).

4. Der Beschwerdeführer verkennt damit, dass nach dem Gesagten im Rahmen des Ausweisungsverfahrens gestützt auf eine Zahlungsverzugskündigung lediglich deren Gültigkeitsvoraussetzungen (Art. 257d und Art. 266I OR) geprüft werden. Die Argumente des Beschwerdeführers sind für das Ausweisungsverfahren hingegen nicht relevant. Unter diesen Umständen ist die Beschwerde abzuweisen. Insbesondere besteht im Ausweisungsverfahren auch kein Anspruch auf Gewährung einer angemessenen Auszugsfrist, weshalb der entsprechende Eventualantrag des Beschwerdeführers ebenfalls abzuweisen ist. Allerdings steht es dem Beschwerdeführer frei, sich diesbezüglich an die Beschwerdegegnerin zu wenden und bilateral um Gewährung einer Auszugsfrist zu ersuchen.

### III.

1. Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt. Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer die Kosten für das Rechtsmittelverfahren zu tragen. Grundlage für die Festsetzung der Gerichtskosten bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Der Streitwert berechnet sich im Falle einer Ausweisung nach dem geschuldeten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bzw. angefochtenem Entscheid bis zur effektiven Ausweisung, wobei hierfür nach praktischer Erfahrung ab Entscheid noch zwei Monate hinzuzurechnen sind (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 45, mit Hinweis auf BGer 4A.266/2007 vom 26. September 2007).

2. Die Dauer des Rechtsmittelverfahrens ist unter Berücksichtigung der Zeit bis zur effektiven Ausweisung auf rund vier Monate zu schätzen. Demzufolge ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'124.-- (act. 2/1) von einem Streitwert von Fr. 4'496.-- auszugehen. Die Gerichtsgebühr für das Rechtsmittelverfahren ist in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit auf Fr. 500.-- festzusetzen und dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Eine Prozessentschädigung an die Beschwerdegegnerin ist mangels ihr entstandener Umtriebe nicht geschuldet.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.-- festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 12 und act. 16, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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. 4'496.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Wili

versandt am: