

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF160011-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-
bach sowie Gerichtsschreiber MLaw P. Klaus

Urteil vom 2. Mai 2016

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 15. März 2016 (ER160013)

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Vertrag vom 13. November 2006 mietete der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Gesuchsgegner) das Ladenlokal im Erdgeschoss mit Parkplatz an der C.____-Strasse ..., ... Zürich von der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Gesuchstellerin, act. 3/6). Mit amtlichem Formular vom 20. Juni 2011 kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis per 31. Dezember 2013 (act. 3/5). Mit Beschluss vom 28. September 2011 erklärte die Schlichtungsbehörde Zürich diese Kündigung für gültig und erstreckte das Mietverhältnis nicht (act. 3/4). Der Urteilsvorschlag erwuchs in Rechtskraft. Mit Vereinbarung vom 9. und 10. April 2014 wurde das Mietverhältnis bis zum 31. März 2015 und anschliessend mit Nachtrag vom 13. Februar 2015 bis zum 31. Dezember 2015 erstreckt (act. 3/6). Der Gesuchsgegner hat das Mietobjekt der Gesuchstellerin bis heute nicht ordnungsgemäss übergeben.

1.2. Am 14. Januar 2016 machte die Gesuchstellerin das vorliegende Ausweisungsverfahren rechtshängig und verlangte, dass der Gesuchsgegner umgehend unter Androhung der Zwangsvollstreckung aus dem Mietobjekt auszuweisen sei (act. 1-3; act. 5-6). Nachdem die Verhandlung vom 4. Februar 2016 zufolge Krankheit des Gesuchsgegners nicht stattfinden konnte (act. 4 sowie act. 10-14), fand sie auf erneute Vorladung (act. 15) am 15. März 2016 statt (Prot. VI S. 5 ff.). Mit Urteil vom 15. März 2016 hiess das Bezirksgericht Zürich (fortan Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gut und verpflichtete den Gesuchsgegner, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben. Im Weiteren wies die Vorinstanz das Stadtmannamt Zürich 12 an, das mit Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehene Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Schliesslich regelte sie die Kosten- und Entschädigungsfolgen ihres Verfahrens (act. 17 = act. 20 = act. 22). Das Urteil wurde dem Gesuchsgegner am 30. März 2016 zugestellt (act. 18b).

1.3. Am 8. April 2016 (Datum Poststempel) erhob der Gesuchsgegner innert Rechtsmittelfrist "Einspruch" gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 21). Die Akten

der Vorinstanz sind beigezogen (act. 1-18). Auf die Einholung einer Antwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Die Sache ist spruchreif.

2. Rechtsmittel sind bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 sowie Art. 321 Abs. 1 ZPO). Zutreffend wies bereits die Vorinstanz darauf hin, dass vorliegend das Rechtsmittel der Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO offen steht (act. 20 S. 6 a.E.). Die unrichtige Bezeichnung als Einspruch (vgl. act. 21) schadet dem Gesuchsgegner nicht (ZR 110/2011, Nr. 34 S. 95). Die Beschwerde hat weiter Anträge zu enthalten, welche zu begründen sind (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 14 f.). Erfüllt eine Beschwerde diese Anforderungen nicht, so wird auf sie nicht eingetreten. Vorbehalten bleibt allerdings der Fall, dass das Gericht ohne Weiteres erkennen kann, was mit einer Eingabe gemeint ist (BGE 137 III 617, E. 4.2.2 m.w.H.; ZR 111/2012, Nr. 41 S. 119).

Zwar enthält die Rechtsmitteleingabe des Gesuchsgegners keine formellen Anträge. Jedoch ist daraus ohne Weiteres erkennbar, dass er im Kern die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und in der Sache die Abweisung des Ausweisungsbegehrens beantragt (act. 21). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

3.

3.1. Hinsichtlich der allgemeinen rechtlichen Ausführungen zu den Voraussetzungen für die Gewährung von Rechtsschutz in klaren Fällen sowie zum Anspruch der Gesuchstellerin auf Rückgabe des Mietobjekts kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 20 E. 3, S. 3 f.).

3.2. Die Vorinstanz hielt fest, dass das Mietverhältnis nach rechtsgültiger Kündigung per 31. Dezember 2013 mittels Parteivereinbarung zwei Mal befristet erstreckt worden war, letztmals bis 31. Dezember 2015. Entsprechend befindet sich der Gesuchsgegner seit 1. Januar 2016 ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 20 E. 3.2, S. 4). Dies wird vom Gesuchsgegner wie bereits vor Vorinstanz auch im Beschwerdeverfahren nicht bestritten. Vielmehr anerkennt er in seiner Rechtsmit-

teleingabe, dass die Kündigung auf den 31. Dezember 2015 festgelegt worden sei (act. 21).

3.3. Der Gesuchsgegner bringt in seiner Beschwerdeschrift im Wesentlichen vor, dass der Publikumswunsch seiner Ansicht nach stark berücksichtigt werden müsse. Die Lokalität bleibe für unbestimmte Zeit bestehen und sei nach wie vor beliebt. Ausserdem werde mit einer Ausweisung seine sowie die Existenz der Angestellten des Gesuchsgegners plötzlich in Frage gestellt. Eine Verlängerung der Lokalbenutzung wäre für alle Beteiligten von Nutzen (act. 21).

3.4. Für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin ist einzig entscheidend, ob sich der Gesuchsgegner gestützt auf einen bestehenden Vertrag zu Recht im Mietobjekt aufhalten darf oder ob dieser nach definitiver Beendigung des Mietverhältnisses ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Die Vorbringen des Gesuchsgegners vor der Rechtsmittelinstanz sind für die Beurteilung der Streitsache – mögen sie auch nachvollziehbar sein – nicht relevant. Die Vorinstanz kam zutreffend zum Schluss, dass für den Gesuchsgegner kein Rechtsgrund für einen weiteren Verbleib im Mietobjekt mehr besteht, nachdem das Mietverhältnis rechtsgültig gekündigt wurde und die letzte befristete Erstreckungsfrist unbestrittenermassen abgelaufen ist. Der Ausweisungsbefehl wurde daher zu Recht erteilt. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen.

4. Für das Beschwerdeverfahren wird der Gesuchsgegner entsprechend dem Verfahrensausgang kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 7'080.– auszugehen (act. 20 S. 5). Ausgehend davon ist die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 750.– festzusetzen. Da sich die Gesuchstellerin im vorliegenden Verfahren nicht äussern musste, sind ihr keine Aufwendungen entstanden, die zu entschädigen wären (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Gesuchsgegner auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von act. 21, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksamtsgerichts Zürich, 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. 7'080.–

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw P. Klaus

versandt am: