

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190005-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. P Higi und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin
MLaw N. Seebacher

Beschluss vom 26. Februar 2019

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 31. Januar 2019 (ER190010)

Erwägungen:

I.

1.1 Mit Eingabe vom 11. Januar 2019 – bei der Vorinstanz eingegangen am 14. Januar 2019 – machte die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend Vorinstanz) gegen den Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) ein Ausweisungsbegehren anhängig und stellte dabei das folgende Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

1. Es sei der Gesuchsgegner zu verpflichten, die Mieträumlichkeiten "Gewerberäume im UG, Lagerraum und WC inkl. Garagen Nr. 2 und 3, ... [Adresse]" unverzüglich nach Rechtskraft dieses Entscheides zu räumen, in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen und die vorhandenen Schlüssel zurückzugeben, unter Androhung des Zwangsvollzugs im Unterlassungsfall (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 337 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO, direkte Vollstreckung).
2. Das zuständige Stadtammannamt Zürich 11 sei anzuweisen, auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung des Gesuchsgegners zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchsgegners zzgl. MwSt.

In der Folge setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 14. Januar 2019 Frist zur Stellungnahme an (act. 4), wobei der Beschwerdeführer innert Frist eine entsprechende Stellungnahme einreichte und sinngemäss das Nichteintreten auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin beantragte (act. 6).

1.2 Mit Urteil vom 31. Januar 2019 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die Gewerberäume im UG, den Lagerraum und WC inkl. Garagen Nr. 2 und 3, an der ... [Adresse] unverzüglich zu räumen, in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen und die vorhandenen Schlüssel zurückzugeben. Zudem wies sie für den Unterlassungsfall das Stadtammannamt Zürich 11 an, das Urteil auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (act. 12 [= act. 8 = act. 14).

2. Gegen dieses Urteil hat der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 16. Februar 2019 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 9b) Beschwerde erhoben. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-10). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend noch darzulegen sein wird – sofort als offensichtlich unbegründet erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Gegenpartei verzichtet werden. Das Verfahren erweist sich dementsprechend heute in allen Belangen als spruchreif.

II.

1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid ist innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 312 Abs. 1 und 2 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

2. Die Mietsache ist vom Mieter nach Auflösung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben (Art. 267 OR). Voraussetzung für den Rückgabeanspruch des Vermieters ist somit die gültige Auflösung des Mietverhältnisses, welche im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu prüfen ist (vgl. ZR 110/2011 S. 166 ff., S. 168). Den ihm zustehenden Rückgabe- bzw. Ausweisungsanspruch kann der Vermieter dabei insbesondere auch im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO geltend machen, wobei das Gericht den ent-

sprechenden Rechtsschutz dann gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Fehlt es an klarem Recht oder sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnissen, so ist das Begehren illiquid und das Gericht tritt darauf nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

2.1 Die Beschwerdegegnerin hat vorinstanzlich geltend gemacht, die Parteien hätten am 3./6. Juni 2008 per 1. Juli 2008 drei Mietverträge über Gewerberäumlichkeiten sowie zwei Garagen an der ... [Adresse] abgeschlossen, wobei der Mietzins ursprünglich Fr. 1'615.– betragen habe und hernach mündlich auf Fr. 1'580.– reduziert worden sei. Am 12. Oktober 2018 habe sie beim Beschwerdeführer zwei offene Monatsmietzinsen gemahnt und habe ihm nach Art. 257d OR die Kündigung angedroht. Nachdem der Beschwerdeführer die ausstehenden Mietzinse innert Frist nicht beglichen habe, habe sie das Mietverhältnis am 26. November 2018 per 31. Dezember 2018 gekündigt. Dem ihm am 27. Dezember 2018 bekanntgegebenen Auszugstermin vom 3. Januar 2019 habe der Beschwerdeführer jedoch in der Folge keine Folge geleistet (act. 1 S. 6 f.). Der Beschwerdeführer hielt dem vor Vorinstanz im Wesentlichen entgegen, es treffe nicht zu, dass er am 12. Oktober 2018 für zwei Monatsmietzinsen abgemahnt worden sei. Vielmehr habe die Mahnung den offenen Monatsmietzins Oktober 2018 sowie Fr. 50.30 betroffen. Am 14. November 2018 sei er zudem für den offenen Monatsmietzins November 2018 abgemahnt worden und es sei ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen angesetzt worden. Die Kündigung sei innert dieser zweiten Zahlungsfrist erfolgt und sei deshalb unwirksam (act. 6).

2.2. Die Vorinstanz hielt zunächst zusammengefasst fest, dass der von der Beschwerdegegnerin dargestellte Sachverhalt insoweit unbestritten geblieben sei, als sie am 12. Oktober 2018 beim Beschwerdeführer den für den Monat Oktober 2018 ausstehenden Mietzins sowie Fr. 50.30 gemahnt habe, dass dieser Ausstand vom Beschwerdeführer innert Frist nicht bezahlt worden sei und dass das Mietverhältnis daraufhin von der Beschwerdegegnerin am 26. November 2018 per 31. Dezember 2018 gekündigt worden sei (act. 12 S. 3, E. 3.1). Weiter erwog sie, da die Zahlungsaufforderung vom 12. Oktober 2018 dem Beschwerdeführer am 22. Oktober 2018 zugestellt worden sei, sei die Kündigung vom 26. November

2018 nach Ablauf der dreissigtägigen Zahlungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 1 OR erfolgt. Da die Kündigung, welche am 27. November 2018 zur Abholung gemeldet worden sei und deshalb spätestens am 28. November 2018 als zugestellt gelte, im Übrigen die Formvorschriften von Art. 266I OR erfülle, sei das Mietverhältnis gültig per 31. Dezember 2018 aufgelöst worden (act. 12 S. 4, E. 3.2). In Bezug auf die Vorbringen des Beschwerdeführers führte sie an, dass der Beschwerdeführer daraus, dass er am 14. November 2018 zusätzlich für den Mietzins des Monats November 2018 gemahnt worden sei, nichts zu seinen Gunsten ableiten könne, weil die Kündigung gestützt auf die Mahnung vom 12. Oktober 2018 für den ausstehenden Mietzins des Monats Oktober 2018 erfolgt sei (act. 12 S. 4, E. 2).

2.3 Mit dieser zutreffenden Begründung der Vorinstanz setzt sich der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift in keiner Weise auseinander, sondern er beschränkt sich vielmehr darauf, vorzutragen, es seien diverse beweisbare und grundlegende Sachverhalte und Tatsachen nicht berücksichtigt worden (vgl. act. 13), ohne solche jedoch zu benennen. Der Beschwerdeführer legt somit nicht dar, weshalb der Vorinstanz seiner Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre. Seine diesbezügliche Begründung genügt dementsprechend den gesetzlichen Anforderungen nicht, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

III.

1. Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung beim Einzelgericht am 4. Mai 2016 (vgl. act. 1) war mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'580.– (vgl. act. 1 S. 6) ergibt sich ein Streitwert von Fr. 9'480.–.

2. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. §§ 2 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 3 sowie 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 700.– festzusetzen. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist mangels Umtriebe im zweitinstanzlichen Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt und dem Gesuchsgegner und Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 13, und an das Einzelgericht des Bezirkes Zürich, je gegen Empfangsschein.
5. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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. 9'480.-.
Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am: