

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF210048-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichter lic. iur. T. Engler sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

Beschluss vom 27. Dezember 2021

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 17. November 2021 (ER210134)

Erwägungen:

1.1. Mit Mietvertrag vom 13. resp. 15. September 2017 mietete der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) von C. _____ die 2.5-Zimmerwohnung im 4. OG links an der ...-strasse... in ... Zürich (vgl. act. 3/1). Am 25. März 2021 wurde das Mietobjekt an die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) verkauft (vgl. act. 3/6). In der Folge kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis mit amtlich genehmigtem Formular vom 7. Mai 2021 per 30. September 2021 (act. 3/3).

1.2. Da der Beschwerdeführer das Mietobjekt in der Folge nicht zurück gab, stellte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 11. Oktober 2021 beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (act. 1a-b). Nach Durchführung des Verfahrens verpflichtete die Vorinstanz den Beschwerdeführer in Gutheissung des Ausweisungsbegehrens, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und zu verlassen sowie der Beschwerdeführerin ordnungsgemäss gereinigt mit allen Schlüsseln zu übergeben. Zudem wurden Vollstreckungsanordnungen getroffen (act. 18 = act. 21 = act. 23; nachfolgend zitiert als act. 21).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob der Mieter innert Frist (vgl. act. 19b) Beschwerde bei der Kammer (act. 22).

1.4. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-19). Da sich die Beschwerde, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als unbegründet erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist mit dem vorliegenden Entscheid lediglich ein Doppel der Beschwerdeschrift zuzustellen.

2.1. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Das bedeutet einerseits, dass konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen sind, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formu-

lierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 16 und 26). Im Rahmen der Begründung ist andererseits darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Die Beschwerde führende Partei hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist (vgl. etwa ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 14 f.). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ebenfalls ein weniger strenger Massstab angelegt (OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1). Enthält die Beschwerde keinen rechtsgenügenden Antrag oder keine Begründung, ist darauf nicht einzutreten (vgl. statt vieler: Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

2.2. Die Beschwerde enthält keine expliziten Anträge. Den Ausführungen des Beschwerdeführers kann jedoch entnommen werden, dass er um Aufhebung des angefochtenen Entscheides und um die Gewährung einer Auszugsfrist bis zum 30. Juni 2022 ersucht (vgl. act. 22 S. 2). Angesichts dessen, dass der Beschwerdeführer Laie ist, gilt dies als hinreichender Antrag im oben dargelegten Sinn. Die Beschwerdebegründung genügt aber selbst den für Laien herabgesetzten Anforderungen nicht. Der Beschwerdeführer setzt sich mit dem angefochtenen Entscheid nicht auseinander. Vielmehr wiederholt er die bereits vor Vorinstanz vorgebrachten Argumente, im Wesentlichen, dass er zufolge seines Gesundheitszustandes und des gemeinsamen Sorgerechts mit seiner von ihm geschiedenen Frau für seinen Sohn auf eine Wohnung angewiesen sei und dass die Beschwerdeführerin und die Behörden ihm eine Wohnung vermitteln müssten (vgl. act. 9 und Prot. VI S. 4 ff.; act. 22). Die Vorinstanz befasste sich im angefochtenen Entscheid mit diesen Vorbringen (vgl. act. 21, insb. E. 2.2.3). Inwiefern diese und auch die weiteren vorinstanzlichen Erwägungen falsch sein sollen, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Damit ist auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten.

2.3. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass auch eine inhaltliche Beurteilung der Ausführungen des Beschwerdeführers nicht zu einer Gutheissung der Beschwerde geführt hätte. Wie die Vorinstanz richtig feststellte, wurde das Mietverhältnis gültig gekündigt und der Beschwerdeführer befindet sich seither ohne Rechtgrund im Mietobjekt (vgl. act. 21 E. 2.2.2). Daran ändern auch ein schlechter Gesundheitszustand oder die Interessen eines minderjährigen Kindes nichts, auch wenn dies für den Beschwerdeführer erschwerende Umstände im Hinblick auf die Suche nach einer neuen Wohnung sind. Insbesondere führt dies nicht dazu, dass er das Recht hätte, (länger) im Mietobjekt zu verbleiben. Im Übrigen besteht keine Pflicht der Beschwerdegegnerin, dem Beschwerdeführer ein Ersatzobjekt zu vermitteln, wie die Vorinstanz korrekt festhielt (vgl. act. 21 E. 2.2.3). Immerhin bieten die Sozialbehörden Unterstützung bei persönlichen Notsituationen mit Blick auf die Wohnsituation. Das betrifft aber nicht das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter, das Gegenstand dieses Ausweisungsverfahrens ist, und darüber ist hier nicht zu entscheiden.

3. Umstände halber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind ebenfalls keine zuzusprechen: Dem Beschwerdeführer nicht, weil er als unterliegende Partei gilt (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO), und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im vorliegenden Verfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 22, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmitelfrist 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. 9'240.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am:
28. Dezember 2021