

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF220009-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Beschluss vom 1. März 2022

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ **AG**,

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 13. Januar 2022 (ER210144)

Erwägungen:

1.1. A._____ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, fortan Beschwerdeführer) mietete per 28. Januar 2014 von der B._____ AG (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, fortan Beschwerdegegnerin) das Appartement 10/11 in der Liegenschaft ...-strasse ... in ... Zürich (act. 1 S. 3 f. und act. 4/3). Das Mietverhältnis wurde von der Beschwerdegegnerin mit amtlich genehmigtem Formular vom 15. Juni 2021 per 30. September 2021 gekündigt (act. 4/4).

1.2. Mit Eingabe vom 31. Oktober 2021 (Datum Poststempel: 1. November 2021) gelangte die Beschwerdegegnerin an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz (fortan Vorinstanz), und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung des Beschwerdeführers (act. 1). Die Beschwerdegegnerin leistete in der Folge den von der Vorinstanz mit Verfügung vom 3. November 2021 einverlangten Kostenvorschuss fristgerecht (act. 7-10). Mit Verfügung vom 15. November 2021 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer eine Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren an (act. 11). Der Beschwerdeführer äusserte sich mit Eingabe vom 2. Dezember 2021 (Datum Poststempel: 3. Dezember 2021; act. 13). Mit Urteil vom 13. Januar 2022 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut und verurteilte den Beschwerdeführer dazu, das Appartement 10/11 an der ...-strasse ... in ... Zürich unverzüglich vollumfänglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 14 = act. 20).

2.1. Mit Schreiben vom 5. Februar 2022 (Datum Postaufgabe: 8. Februar 2022) gelangte der Beschwerdeführer an die Vorinstanz (act. 17). Die Vorinstanz leitete das Schreiben samt Beilagen gleichentags an das Obergericht des Kantons Zürich weiter. Es ging bei der Kammer samt den vorinstanzlichen Akten am 11. Februar 2022 ein (act. 17 = act. 21; act. 22/1-3; act. 1-18).

2.2. Das Verfahren erweist sich sogleich als spruchreif. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin kann daher in Anwendung von

Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Der Beschwerdegegnerin ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 21 zuzustellen.

3.1. Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid, wozu solche betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gehören (Art. 257 Abs. 1 i.V.m. Art. 248 lit. b ZPO), beträgt die Frist zur Erhebung der Beschwerde 10 Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Dies wurde von der Vorinstanz in der Rechtsmittelbelehrung korrekt angegeben (act. 20 S. 6, Dispositiv-Ziffer 6). Es handelt sich um eine gesetzliche Frist. Gesetzliche Fristen sind solche, deren Dauer das Gesetz unabänderlich festlegt. Werden sie nicht eingehalten, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist in analoger Anwendung von Art. 48 Abs. 3 BGG auch die rechtzeitige versehentliche Einreichung eines Rechtsmittels bei der Vorinstanz fristwährend, da der Rechtsuchende nicht ohne Not um die Beurteilung seines Rechtsbegehrens durch die zuständige Instanz gebracht werden soll; die Vorinstanz hat in solchen Fällen das Rechtsmittel unverzüglich an die zuständige Rechtsmittelinstanz weiterzuleiten (BGE 140 III 636 E. 2-4).

3.2. Gemäss der bei den vorinstanzlichen Akten liegenden Empfangsbestätigung wurde dem Beschwerdeführer das vorinstanzliche Urteil am 27. Januar 2022 zugestellt (act. 15b). Die Beschwerdefrist lief demzufolge am Montag, 7. Februar 2022 ab (Art. 142 Abs. 1 und 3 ZPO). Die Rechtsmitteleingaben des Beschwerdeführers wurden von ihm am 8. Februar 2022 zur Post gegeben (act. 21; Art. 143 Abs. 1 ZPO) und erfolgten damit verspätet. Auf die vom Beschwerdeführer erhobene Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

3.3. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Beschwerde, auch wenn nicht wegen Verspätung nicht darauf eingetreten würde, kein Erfolg beschieden wäre: Um den Begründungsanforderungen zu genügen, muss die Beschwerde erhebende Partei innert Frist im Einzelnen darlegen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren des Bezirksgerichts falsch war (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). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen

tungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

Zum einen stellen die Vorbringen des Beschwerdeführers eine Wiederholung seiner Vorbringen bei der Vorinstanz dar (keine Begründung der Kündigung erhalten, seit acht Jahren in der Wohnung und die Miete immer bezahlt, keine Probleme gemacht etc.; act. 21, erster und zweiter Absatz). Es fehlt ihnen an einer (zumindest rudimentären) sachbezogenen Auseinandersetzungen mit den vorinstanzlichen Erwägungen, dass die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses unter Einhaltung der zu beachtenden Formen und Fristen ausgesprochen worden sei, eine Begründung der Kündigung gemäss Art. 271 Abs. 2 OR lediglich auf Verlangen erfolgen müsse und kein Gültigkeitserfordernis darstelle (act. 20 S. 4). Zum anderen handelt es sich um neue und damit im Beschwerdeverfahren ausgeschlossene Ausführungen, dass der Beschwerdeführer mitteilt, es sei ihm im Moment nicht möglich, ein (anderes) Mietobjekt zu finden (wegen der Wohnungssituation in der Stadt Zürich und seiner finanziellen Lage), und sollte es keine Lösung geben, müsse er sein Mietverhältnis erstrecken (act. 21, letzter Absatz). Anzuführen ist, dass im Ausweisungsverfahren bei gegebenem Ausweisungsanspruch – wie vorliegend – grundsätzlich kein Anspruch auf Gewährung einer angemessenen Auszugsfrist besteht. Das Gericht könnte zwar im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine kurze Schonzeit festlegen und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (OGer ZH LF160040 vom 9. August 2016, Erw. 4.2. m.w.H.; BGer 4A_391/2013 Erw. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Vorliegend ist zu beachten, dass der Beschwerdeführer bereits seit dem 30. September 2021 verpflichtet ist, aus dem Mietobjekt auszuziehen, und seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug ist (vgl. act. 4/4). Eine weitere Auszugsfrist wäre dem Beschwerdeführer auch bei einem Eintreten auf seine Beschwerde nicht zu gewähren gewesen.

4. Ausnahmsweise ist auf die Erhebung von Kosten im Beschwerdeverfahren zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Be-

schwerdeverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 21, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 6'600.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: