

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF220043-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

Beschluss vom 30. November 2022

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

Baugenossenschaft B._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung) / Kostenvorschuss

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksge-
richtes Zürich vom 4. Oktober 2022 (ER220087)

Erwägungen:

1. Am 27. Mai 2005 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung 2. Stock links inkl. Keller- und Estrichabteil an der C. _____ -strasse 1, ... Zürich. Der Mietzins beträgt aktuell Fr. 886.– pro Monat (act. 6/3/1-2). Mit amtlich genehmigtem Formular kündigte die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) das Mietverhältnis am 14. Juni 2022 ordentlich per 30. September 2022 wegen diverser Verstösse gegen den Mietvertrag (act. 6/3/4). Da der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) das Mietobjekt trotz Bemühungen der Beschwerdegegnerin weder zurückgegeben noch die Rückgabe angeboten hatte, verlangte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Zürich die Ausweisung des Beschwerdeführers, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 6/1). Mit Verfügung vom 4. Oktober 2022 setzte die Vorinstanz der Beschwerdegegnerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 800.– für das erstinstanzliche Verfahren an. Dem Beschwerdeführer setzte sie Frist an, um zum Gesuch um Ausweisung schriftlich Stellung zu nehmen (act. 5). Diese Verfügung konnte dem Beschwerdeführer am 20. Oktober 2022 durch das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich ... zugestellt werden (act. 6/9-10).

2. Mit Eingabe vom 21. Oktober 2022 gelangte der Beschwerdeführer an die Kammer und wehrt sich gegen die Kündigung. Diese sei wegen Missbräuchlichkeit und Verstosses gegen Treu und Glauben für ungültig zu erklären. Er sei mit diesem Antrag auch bereits ans Mietgericht gelangt. Zur Begründung führt er aus, die Kündigung würde ausschliesslich sein Kellerabteil betreffen, welches der Hauswart seit Jahren für sich beanspruche. Sie basiere auf Lügen, böswilligen Interpretationen, Unterstellungen, Verleumdung usw. Die Ausweisung aus der Wohnung würde die Zerstörung seiner Existenz, kurz Obdachlosigkeit bedeuten (act. 2).

3.a) Das Schreiben ist zwar nicht als Rechtsmittel bezeichnet, aber an die Kammer adressiert und deshalb als Beschwerde entgegenzunehmen. Damit das Gericht auf eine Klage oder ein Gesuch bzw. ein Rechtsmittel eintritt, müssen die Prozessvoraussetzungen erfüllt sein. Sie sind von Amtes wegen zu prüfen

(Art. 59 und 60 ZPO). Eine Prozessvoraussetzung ist das in Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO aufgeführte Rechtsschutzinteresse, welches im Rechtsmittelverfahren der Beschwer entspricht. Formelle Beschwer einer Partei liegt vor, wenn das Dispositiv des Entscheides von ihren Anträgen abweicht. Von materieller Beschwer einer Partei wird gesprochen, wenn ihren Anträgen zwar entsprochen wurde, sie aber gleichwohl durch den angefochtenen Entscheid in ihrer Rechtsstellung beeinträchtigt ist (ZK ZPO-Zürcher, 3.A., Art. 59 N 14; BGE 120 II 5 Erw. 2a).

b) Zum einen wurde mit der beanstandeten Verfügung der Beschwerdegegnerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses für das erstinstanzliche Verfahren angesetzt. Dadurch wird einzig die Beschwerdegegnerin verpflichtet, die Rechtsstellung des Beschwerdeführers bleibt hingegen unberührt.

Zum anderen wurde dem Beschwerdeführer Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch angesetzt. Der Beschwerdeführer wehrt sich in seiner Eingabe gegen die Kündigung als solche, ohne auf die Verfügung Bezug zu nehmen. Dabei scheint er zu verkennen, dass die Vorinstanz noch keinen Entscheid in der Sache gefällt hat. Mit der Fristansetzung gab sie dem Beschwerdeführer vielmehr Gelegenheit, seine (materiellen) Einwände vorzubringen. Mit anderen Worten wurden seine rechtlichen Interessen dadurch nicht etwa verletzt, sondern im Gegenteil gerade gewahrt. Somit ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht dargelegt, inwiefern er durch die beanstandete Verfügung beschwert ist.

Anzufügen ist Folgendes: Das vom Beschwerdeführer offenbar eingeleitete Kündigungsschutzverfahren (act. 4/1-2) hindert das Ausweisungsgericht nicht von vornherein daran, dem Ausweisungsbegehren bei liquiden Verhältnissen stattzugeben, da es bei rechtzeitiger Anfechtung der Kündigung (Art. 273 OR) die Gegenstand jenes Verfahrens bildenden Fragen vorfrageweise prüfen kann und muss (OGerZH PF110018 vom 1. Juli 2011 = ZR 110/2011 Nr. 54).

c) Somit ist auf die Beschwerde gegen die Verfügung vom 4. Oktober 2022 – will der Beschwerdeführer überhaupt eine solche erheben – mangels Beschwer nicht einzutreten.

4. Umstände halber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Der Beschwerdegegnerin ist mangels Umtrieben keine Entschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsbüher fällt ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie an die Vorinstanz, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 5'316.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: