

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240028-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A.
Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Lattmann-Kistler

Beschluss und Urteil vom 22. Juli 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____ Stiftung,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

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

Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 29. April 2024 (ER240025)

Erwägungen:

1.1 Zwischen der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) als Vermieterin und dem mittlerweile verstorbenen Vater des Gesuchsgegners und Beschwerdeführers (fortan Beschwerdeführer) als Mieter bestanden ab 1982 Mietverhältnisse über eine 4.5-Zimmer-Wohnung sowie einen Lagerraum an der C._____-strasse ... in ... Zürich (fortan Mietobjekte) – beide Mietobjekte befinden sich im Eigentum der Beschwerdegegnerin (act. 1 Rz. 2 f.; act. 3/1; act. 3/3-4). Am 2. Juni 2021 schlossen die Beschwerdegegnerin und der Vater des Beschwerdeführers anlässlich der Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde Zürich einen Vergleich (fortan Vergleich). Darin stellten die Parteien übereinstimmend die Gültigkeit der Kündigung vom 22. März 2021 per 30. September 2021 mit Wirkung per 31. März 2022 fest. Darüber hinaus erstreckte die Beschwerdegegnerin dem Vater des Beschwerdeführers das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 30. September 2023. Schliesslich regelten die Parteien mit besagtem Vergleich die Rückgabemodalitäten sowie die Kündigungsmöglichkeiten des Vaters des Beschwerdeführers, einigten sich auf eine Zinszahlungspflicht bis zum Zeitpunkt des Auszuges und schlossen eine weitere Erstreckung aus (act. 1 Rz. 4; act. 3/5; act. 7). Aufgrund dieses Vergleichs schrieb die Schlichtungsbehörde Zürich das Verfahren mit Beschluss vom 2. Juni 2021 ab (act. 7; Geschäfts-Nr. MO210528-L). Infolge Versterbens des Vaters des Beschwerdeführers im August 2022 ist Letzterer als dessen Erbe in die fraglichen Mietverhältnisse eingetreten (act. 1 Rz. 5). Der Beschwerdeführer hat die streitgegenständlichen Mietobjekte bis heute nicht verlassen (act. 1 Rz. 6; act. 3/6-7; act. 24).

1.2 Mit Eingabe vom 5. Februar 2024 stellte die Beschwerdegegnerin beim Bezirksgericht Zürich ein Gesuch um Ausweisung des Beschwerdeführers im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen. In diesem Zusammenhang beantragte sie unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers, dass diesem unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen sei, die 4.5-Zimmer-Wohnung sowie den Lagerraum an der C._____-strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und zu verlassen. Sodann sei das

zuständige Stadttammannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (act. 1). Mit Verfügung vom 9. Februar 2024 auferlegte das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (fortan Vorinstanz) der Beschwerdegegnerin einen Kostenvorschuss und forderte sie auf, den unvollständig eingereichten Vergleich vollständig nachzureichen. Darüber hinaus setzte sie dem Beschwerdeführer Frist zur Stellungnahme zum Gesuch an (act. 4). Innert Frist leistete die Beschwerdegegnerin den Kostenvorschuss und reichte den vollständigen Vergleich ein (act. 6-8). Mit Eingabe datiert vom 27. Februar 2024 reichte der Beschwerdeführer sodann fristgerecht seine Stellungnahme zum Gesuch ein, worin er unter anderem vorbrachte, dass ihm die Gesuchsbeilagen nicht vollständig zugestellt worden seien (act. 9-10/6). In der Folge stellte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 6. März 2024 sämtliche von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen samt vollständigem Vergleich zu und setzte dem Beschwerdeführer diesbezüglich Frist zur schriftlichen Stellungnahme an (act. 11). Mit Eingabe datiert vom 17. März 2024 nahm der Beschwerdeführer fristgerecht Stellung, wobei er unter anderem erneut vorbrachte, dass er nicht in sämtliche Akten Einsicht erhalten habe (act. 12-13).

1.3 Mit Entscheid vom 29. April 2024 wies die Vorinstanz das erneute Gesuch des Beschwerdeführers um Akteneinsicht ab, trat auf das Begehren der Beschwerdegegnerin, wonach dem Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen sei, die fraglichen Mietobjekte zu räumen und zu verlassen, nicht ein und wies das Stadttammannamt Zürich 11 an, Ziffer 2 des Vergleichs auf Vorlage des vorliegenden mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheides auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken, unter Auflage der entsprechenden Vollstreckungskosten sowie der Entscheidgebühr von Fr. 1'430.– zulasten des Beschwerdeführers (act. 15 = act. 19 = act. 21).

2.1 Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 10. Juni 2024 rechtzeitig Beschwerde (act. 20-22/7; act. 16b). Er beantragt das Nichteintreten auf das Gesuch und sämtliche Rechtsbegehren der Beschwerdegegnerin. Subsidi-

diär seien sämtliche Rechtsbegehren der Beschwerdegegnerin abzuweisen (act. 20). Mit Eingabe datiert vom 7. Juli 2024 (beim hiesigen Gericht eingegangen am 11. Juli 2024) stellte der Beschwerdeführer sodann ein Gesuch um aufschiebende Wirkung (act. 24).

2.2 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-17). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin kann verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird mit heutigem Entscheid in der Sache sodann obsolet, weshalb der entsprechende Antrag des Beschwerdeführers abzuschreiben ist.

3. Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen Vollstreckungsentscheid gemäss Art. 343 ZPO. Dagegen ist die Beschwerde zulässig (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 309 lit. a ZPO). Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und inwiefern er abgeändert werden soll (Begründungslast). Der Beschwerdeführer muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen (ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 3. Aufl., 2016, Art. 321 N 13 ff.). An die Begründung des Rechtsmittels werden bei Laien minimale Anforderungen gestellt. Es muss jedoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. OGer ZH PF230031 vom 7. Juli 2023; BK ZPO-STERCHI, Art. 321 N 17 ff.). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren sodann ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

4. Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde im Wesentlichen vor, dass infolge unvollständiger Akteneinsicht sein Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden sei und dass es sich vorliegend nicht um einen Rechtsschutz in klaren Fällen handeln würde, weshalb die sachliche Zuständigkeit der Vorinstanz nicht gegeben sei (act. 20).

Akteneinsicht / Verletzung rechtliches Gehör

4.1 Mit Bezug auf die Akteneinsichtsgesuche des Beschwerdeführers erwog die Vorinstanz, dass dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 6. März 2024 die vollständigen Gesuchsbeilagen zugestellt worden seien und dass ihm damit Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt worden sei. Das darauf folgende, erneute Akteneinsichtsgesuch erweise sich daher als unbegründet. Mit Bezug auf die Handelsregisterauszüge, die gemäss Beschwerdeführer abermals unvollständig und ohne Beglaubigung bzw. gar nicht zugestellt worden seien, wies die Vorinstanz sodann im Wesentlichen darauf hin, dass Handelsregisterauszüge im Internet jederzeit abrufbar seien und Handelsregistereinträge ohnehin offenkundige, allgemein notorische Tatsachen im Sinne von Art. 151 ZPO seien, weshalb es keiner Beglaubigung bedürfe (act. 15 = act. 19 = act. 21, je E. 4).

4.2 Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde geltend, dass er keine Einsicht in sämtliche von der Beschwerdegegnerin eingereichten Unterlagen erhalten habe, da ihm kein vollständiger sowie lediglich ein unbeglaubigter Handelsregisterauszug der Beschwerdegegnerin und kein solcher vom 18. Oktober 2023 zugestellt worden sei. Damit sei die Vorinstanz seinem Ersuchen um Akteneinsicht nicht vollumfänglich nachgekommen. Sodann sei ihm dadurch eine Stellungnahme zu sämtlichen Akten verwehrt worden (act. 20).

4.3 Mit diesen Einwänden rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung seines Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV. Das Akteneinsichtsrecht stellt einen Teilgehalt desselben dar. Es vermittelt den Parteien den Anspruch, über die Hängigkeit und den Gegenstand eines Verfahrens informiert und über sämtliche entscheiderelevanten tatsächlichen Grundlagen und Vorgänge (über Letztere wenigstens in den groben Zügen) orientiert zu werden (BSK BV-

WALDMANN, Art. 29 N 53; BGE 140 I 99 E. 3.4). Ausserdem gehört dazu insbesondere auch das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur Sache zu äussern und seinen Standpunkt zu allen relevanten Fragen wirksam zur Geltung zu bringen sowie sich gegenüber dem Gericht zu Eingaben der übrigen Verfahrensparteien zu äussern (BSK BV-WALDMANN, Art. 29 N 45 und 48).

4.4 Der von der Beschwerdegegnerin eingereichte Handelsregisterauszug verfügt über keine Seite 2 (vgl. act. 3/2), womit dem Beschwerdeführer von der Vorinstanz auch keine solche zugestellt werden konnte. Sodann muss es sich beim im Beilagenverzeichnis der Beschwerdegegnerin unter Beilage 2 aufgelisteten Handelsregisterauszug vom 18. Oktober 2023 mit Bezug auf das Datum offensichtlich um einen Tippfehler handeln. So legte die Beschwerdegegnerin ihrem Gesuch einen als Beilage 2 gekennzeichneten Handelsregisterauszug vom 12. Oktober 2023 bei (vgl. act. 2 und act. 3/2). Demnach wurde dem Beschwerdeführer der von der Beschwerdegegnerin mit ihrem Gesuch eingereichte Handelsregisterauszug vollständig – wie er in den Akten liegt – zugestellt, wenn auch diesem die offiziell bestehende zweite Seite fehlt – welche der Beschwerdeführer, wie von der Vorinstanz korrekt erläutert, wohlgermerkt jederzeit im Internet hätte einsehen können – und wenn auch dieser vom 12. Oktober 2023 datiert und nicht wie im Beilagenverzeichnis wohl fälschlicherweise angegeben vom 18. Oktober 2023. Dem Beschwerdeführer wurden somit sämtliche Akten vollständig zugestellt. Ausserdem wurde ihm durch die Vorinstanz Gelegenheit gegeben, sich sowohl zum Gesuch wie auch zu sämtlichen in den Akten liegenden Gesuchsbeilagen zu äussern (vgl. act. 4 und 11). Die Rüge des Beschwerdeführers betreffend Verletzung des rechtlichen Gehörs ist somit unbegründet.

Kein Rechtsschutz in klaren Fällen / Fehlende sachliche Zuständigkeit

4.5 Bezüglich ihrer sachlichen Zuständigkeit befand die Vorinstanz, dass sie gemäss Art. 248 lit. b i.V.m. Art. 257 ZPO und § 24 lit. c GOG für Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen sowie gemäss Art. 339 Abs. 1 ZPO und § 24 lit. e GOG für die Vollstreckung von Entscheiden zuständig sei, weshalb ihre sachliche Zuständigkeit für den vorliegenden Streitgegenstand gegeben sei (act. 15 =

act. 19 = act. 21, je E. 3.1). Sodann erwog sie, dass aufgrund des zwischen dem Vater des Beschwerdeführers und der Beschwerdegegnerin geschlossenen Vergleichs in Bezug auf die Verpflichtung zur Rückgabe der fraglichen Mietobjekte eine abgeurteilte Sache vorliege. So habe dieser Vergleich nach Art. 208 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Liege bereits ein rechtskräftiger Entscheid vor, sei ein weiterer Erkenntnisentscheid nach Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO nicht möglich, weshalb auf das entsprechende Gesuch der Beschwerdegegnerin – bzw. ihr erstes Rechtsbegehren, wonach dem Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen sei, die fraglichen Mietobjekte unverzüglich zu räumen und zu verlassen – nicht einzutreten sei. Die Vorinstanz hat das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin in der Folge als Gesuch um Vollstreckung des vorgenannten Vergleichs behandelt und erachtete diesen letztlich als vollstreckbar (act. 15 = act. 19 = act. 21, je E. 3.3 und E. 6.1 f.; vgl. act. 1). Betreffend die vom Beschwerdeführer sinngemäss beantragte Schonfrist führte die Vorinstanz sodann aus, dass diese nicht gewährt werden könne, weil der Beschwerdeführer nicht vorbringe, aus welchen Gründen eine sofortige Ausweisung unverhältnismässig wäre und ihm eine Schonfrist eingeräumt werden müsste. So habe bereits im Juni 2021 festgestanden, dass die Kündigung per 31. März 2022 gültig sei und das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 30. September 2023 erstreckt werde. Es erhellte daher nicht, weshalb sich der Beschwerdeführer nicht bereits vor Rechtshängigkeit des vorliegenden Verfahrens um eine Ersatzwohnung bemüht habe. Schliesslich habe er indirekt bereits einen Vollstreckungsaufschub erhalten, da seit Ende September 2023 weitere sieben Monate vergangen seien. Lediglich gestützt auf das Fehlen einer Ersatzwohnung könne dem Beschwerdeführer kein Vollstreckungsaufschub gewährt werden (vgl. act. 15 = act. 19 = act. 21, je E. 3.3 und E. 6.3 f.).

4.6 Der Beschwerdeführer bringt wie bereits in seiner Eingabe vom 27. Februar 2024 zunächst pauschal vor, dass eine sachliche Zuständigkeit eines Einzelgerichts in einem summarischen Verfahren gestützt auf Art. 248 lit. b ZPO i.V.m. Art. 257 ZPO sowie § 24 lit. c GOG ganz klar nicht gegeben sei, und bestreitet, dass die entsprechenden Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen im vorliegenden Fall erfüllt seien. In diesem Zusammenhang wiederholt er

dieselben Ausführungen zur Rechtmässigkeit der Kündigung, zum Rechtsmissbrauch, zum Irrtum und Grundlagenirrtum sowie zur behaupteten fehlenden Unterschriftsberechtigung von D._____, der Vertretung der Beschwerdegegnerin. Dem Beschwerdeführer zufolge hätte die Vorinstanz solche Fragen als strittig feststellen und einen Rechtsschutz in klaren Fällen verneinen müssen. Auch sei noch ein Revisionsverfahren über den Abschreibungsentscheid zufolge Vergleichs möglich. Ansonsten wiederholt der Beschwerdeführer erneut Ausführungen, die er bereits in seiner Eingabe datiert vom 27. Februar 2024 dargelegt hatte, wobei er insbesondere nochmals pauschal vorbringt, dass der Sachverhalt nicht unbestritten sowie von der Gesuchstellerin nicht sofort bewiesen sei und dass die Beschwerdegegnerin sodann nicht dargelegt habe, dass die Rechtslage klar sei. Schliesslich führt der Beschwerdeführer aus, dass er keine Ersatzwohnung habe finden können, was aufgrund der bekannten Wohnungsnot nicht verwunderlich sei. Darüber hinaus erweise sich eine entsprechende Suche als zeitaufwändig, mühsam und schwierig. Seine Ausgangslage habe sich mit dem Todesfall seines Vaters zudem erheblich verändert und erschwert (act. 20; vgl. act. 9 bzw. act. 22/4).

4.7 Wie den Vorbringen des Beschwerdeführers entnommen werden kann, setzt sich dieser in inhaltlicher Hinsicht nicht mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinander, sondern wiederholt im Wesentlichen das bereits in seiner vorinstanzlichen Stellungnahme Vorgebrachte oder begnügt sich mit unsubstantiierten Vorbringen. Mit seinen Ausführungen genügt die Beschwerde den vorerwähnten Anforderungen an die Begründungslast (vgl. vorstehend E. 3) daher nicht. Die Beschwerdeschrift erweist sich deshalb als unbegründet, weshalb in dieser Hinsicht auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass der Beschwerde auch im Eintretensfalle kein Erfolg beschieden wäre, weil die Ausführungen der Vorinstanz, wie nachfolgend erläutert, nicht zu beanstanden sind bzw. der Beschwerdeführer mit seinen Vorbringen nicht durchzudringen vermögen würde.

4.7.1 Mit Bezug auf die Rüge der fehlenden sachlichen Zuständigkeit der Vorinstanz führt der Beschwerdeführer nicht aus, weshalb diese nicht gegeben sein

soll. Dies ist auch nicht ersichtlich. So kann diesbezüglich auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden, wonach die Vorinstanz gestützt auf Art. 248 lit. b i.V.m. Art. 257 ZPO und § 24 lit. c GOG sowie Art. 339 Abs. 1 ZPO und § 24 lit. e GOG sowohl für die Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen wie auch für die Vollstreckung von Entscheiden sachlich zuständig ist.

4.7.2 Dass die Vorinstanz auf das Gesuch der Beschwerdegegnerin, wonach dem Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen sei, die fraglichen Mietobjekte unverzüglich zu räumen und zu verlassen – infolge Vorliegens eines rechtskräftigen Entscheides nicht eingetreten ist und ihr Ausweisungsbegehren in der Folge als Gesuch um Vollstreckung des fraglichen Vergleichs behandelt hat (vgl. act. 15 = act. 19 = act. 21, je E. 3.3 und E. 6), wird vom Beschwerdeführer sodann nicht moniert und ist auch nicht zu beanstanden. Infolgedessen behandelte die Vorinstanz im vorliegenden Verfahren in der Sache keinen Rechtsschutz in klaren Fällen, sondern hatte lediglich über die Vollstreckung bzw. die Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen zu entscheiden. Der Beschwerdeführer verkennt somit den Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens. Seine Rügen, wonach es sich nicht um einen Rechtsschutz in klaren Fällen handle, sondern um einen strittigen Fall, gehen daher fehl und vermögen weder einen Fehler im vorinstanzlichen Verfahren noch eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung oder unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz aufzuzeigen. Trotz entsprechenden Hinweises der Vorinstanz (vgl. act. 15 = act. 19 = act. 21, je E. 3.3) und der Aufnahme dieses Hinweises in seine eigene Beschwerdeschrift (vgl. act. 20) übersieht der Beschwerdeführer, dass seine Vorbringen betreffend die Gültigkeit der Kündigung aufgrund des Vergleichs und dessen Rechtskraft im vorliegenden Verfahren ins Leere gehen, da eine allfällige den Vergleich betreffende Unwirksamkeit bzw. Willensmängel mit der Revision i.S.v. Art. 328 ff. ZPO geltend zu machen wären (vgl. act. 15 = act. 19 = act. 21, je E. 3.3).

4.7.3 Gegen die vorinstanzlichen Erwägungen, der fragliche Vergleich sei vollstreckbar im Sinne von Art. 336 Abs. 1 lit. a ZPO und der Beschwerdeführer habe keine einer Vollstreckung entgegenstehenden Einwendungen im Sinne von

Art. 341 Abs. 3 ZPO vorgebracht, bringt der Beschwerdeführer keine Rügen vor, weshalb sich Weiterungen dazu erübrigen. Seine Darstellung, er habe trotz Suchbemühungen noch keine Wohnung gefunden, eine entsprechende Suche gestalte sich zeitaufwändig, mühsam sowie schwierig und die Ausgangslage mit dem Tod des Vaters habe sich erheblich verändert und erschwert, vermögen an der Wirksamkeit des Vergleichs zudem nichts zu ändern. Diese Einwendungen werden ausserdem erstmals im Beschwerdeverfahren und damit verspätet erhoben (vgl. vorstehend E. 3). Dass ein Auszug aus der Wohnung für den Beschwerdeführer eine grosse Belastung darstellt, solange er noch keine neue Wohnung gefunden hat, ist verständlich. Dies begründet aber kein Recht darauf, in der Wohnung zu verbleiben, nachdem sich der Vater des Beschwerdeführers und die Beschwerdegegnerin vergleichsweise darauf geeinigt hatten, dass die Kündigung vom 22. März 2021 per 30. September 2021 mit Wirkung per 31. März 2022 gültig ist und das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis zum 30. September 2023 erstreckt wird (vgl. act. 3/5 und act. 7). Hiermit verpflichtete sich der Vater des Beschwerdeführers auf diesen Zeitpunkt zum endgültigen Auszug, was für den Beschwerdeführer als dessen Erbe und infolge Eintritts in dieses Mietverhältnis ebenfalls gilt. Eine weitere Erstreckung des Mietverhältnisses wurde im Vergleich sodann ausdrücklich ausgeschlossen. Darauf ist der Beschwerdeführer zu behaften. Er weiss seit Juni 2021, dass er die Wohnung per 30. September 2023 hätte verlassen müssen. Er hatte damit genügend Zeit, eine Wohnlösung zu finden.

5.1 Der Beschwerdeführer beanstandet schliesslich die Auferlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens im Umfang von Fr. 1'430.– (vgl. act. 20). Bei diesem Ausgang des Verfahrens bleibt es bei der vorinstanzlichen Prozesskostenregelung. Zudem wird der Beschwerdeführer ausgangsgemäss auch im Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2 Die Vorinstanz ist für die Bemessung des Streitwertes praxismässig von sechs Bruttomonatsmietzinsen ausgegangen. Dies ergab aufgrund der monatlichen Bruttomietzinse der streitgegenständlichen Mietobjekte von insgesamt Fr. 1'860.– (Fr. 1'760.– für die 4.5-Zimmer-Wohnung + Fr. 100.– für den Lagerraum) ein Total von Fr. 11'160.– (vgl. act. 15 = act. 19 = act. 21, je E. 7; act. 3/3-

4). Dem ist zu folgen. Ausgehend von diesem Streitwert und gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG rechtfertigt es sich, die reduzierte Entscheidegebühr auf Fr. 650.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen, wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 650.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von Kopien von act. 20 und act. 24 sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein.
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. 11'160.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Lattmann-Kistler

versandt am: