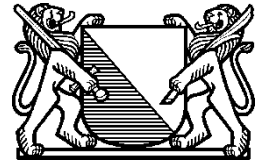


Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240051-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiber M.A. HSG M. Toscanelli

Beschluss und Urteil vom 9. Dezember 2024

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B._____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 4. November 2024 (ER240168)

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte und Sachverhalt

1.1. Mit Eingabe vom 8. Oktober 2024 ersuchte der Gesuchsteller und Beschwerdegegner (fortan: Beschwerdegegner) das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (fortan: Vorinstanz) um Ausweisung des Gesuchsgegners und Beschwerdeführers (fortan: Beschwerdeführer) aus der 2.5-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss Mitte rechts inkl. Kellerabteil in der Liegenschaft C. _____-strasse 1, ... Zürich (act. 6/1).

1.2. Mit Verfügung vom 9. Oktober 2024 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdegegner Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und dem Beschwerdeführer Frist zur schriftlichen Stellungnahme an (act. 6/5). Der Kostenvorschuss ging innert Frist ein (act. 6/10). Die dem Beschwerdeführer angesetzte zehntägige Frist zur Stellungnahme begann am 12. Oktober 2024 zu laufen und endete am 21. Oktober 2024. Das vom Beschwerdeführer am 25. Oktober 2024 persönlich abgegebene Fristerstreckungsgesuch und seine Stellungnahme gleichen Datums (act. 6/8a+b) wurden von der Vorinstanz als verspätet erachtet und nicht mehr berücksichtigt. Da sich der Beschwerdeführer innert angesetzter Frist nicht hatte vernehmen lassen, entschied die Vorinstanz gestützt auf die Akten.

1.3. Mit Urteil vom 4. November 2024 (act. 3 = act. 5 (Aktenexemplar) = act. 6/11) verurteilte die Vorinstanz den Beschwerdeführer, die streitgegenständliche Wohnung unverzüglich zu räumen und dem Beschwerdegegner ordnungsgemäss zu übergeben (act. 5 Dispositiv-Ziff. 1). Zudem wies sie das Stadttammamt Zürich Kreis ... an, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen des Beschwerdegegners zu vollstrecken (act. 5 Dispositiv-Ziff. 2).

1.4. Die Vorinstanz begründete ihr Urteil wie folgt: Die Parteien hätten am 13. Februar 2018 einen Mietvertrag für die im Rechtsbegehren des Beschwerdegegners genannten Räumlichkeiten abgeschlossen. Der Beschwerdegegner habe den Mietvertrag am 20. März 2023 unter Verwendung des amtlichen Formulars ordentlich per 30. September 2023 gekündigt. Der Beschwerdeführer habe diese

Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Zürich angefochten. Noch vor Durchführung der Schlichtungsverhandlung hätten die Parteien am 25. August 2023 aussergerichtlich einen Vergleich mit folgendem Wortlaut abgeschlossen (act. 6/4/4):

- "1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die mit amtlichem Formular vom 20. März 2023 ausgesprochene ordentliche Kündigung betreffend die 2.5-Zimmerwohnung im 3. OG Mitte rechts inkl. Kellerabteil in der Liegenschaft C. _____-strasse 1, ... Zürich, per 30. September 2023 gültig und wirksam ist.
2. Der Vermieter erstreckt dem Mieter das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis 30. September 2024. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.

Der Mieter verpflichtet sich demgemäss, das Mietobjekt dem Vermieter spätestens am 30. September 2024 vollständig geräumt und gereinigt sowie in ordnungsgemässen Zustand unter Aushändigung sämtlicher Schlüssel zurückzugeben.
3. [...]"

Gestützt auf diese Vereinbarung sei das Schlichtungsverfahren mit Beschluss vom 8. September 2023 abgeschrieben worden. Das Mietverhältnis habe am 30. September 2024 geendet und nichtsdestotrotz habe der Beschwerdeführer die Wohnung nicht geräumt und zurückgegeben. Zum Urteilszeitpunkt habe er sich damit ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufgehalten. Dem Ausweisungsantrag des Beschwerdegegners sei stattzugeben (zum Ganzen: act. 5 E. 2).

1.5. Mit Eingabe vom 23. November 2024 (act. 2) erhob der Beschwerdeführer gegen das Urteil vom 4. November 2024 Beschwerde. In seiner Eingabe stellt er an diversen Stellen Anträge, wobei es sich meist nicht um Anträge im eigentlichen Sinn, sondern eine Verdeutlichung der einzelnen Argumente handelt. Primär beantragt er die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils (act. 2 S. 3). In prozessualer Hinsicht ersucht er um Ansetzung einer Nachfrist für die Nachreichung der notwendigen Beweise (act. 2 S. 22) sowie Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde (act. 2 S. 14–15).

1.6. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1–12). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Da sogleich ein Entscheid in der Sache ergeht, ist der

Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde als gegenstandslos geworden abzuschreiben. Das Doppel der Beschwerdeschrift (act. 2) ist dem Beschwerdegegner mit dem vorliegenden Urteil zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Der angefochtene Entscheid stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO). Geht es im Ausweisungsverfahren einzig um den Ausweisungs- oder Eigentumsherausgabeanspruch, gilt als Streitwert der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet-/Pacht- oder Gebrauchswert. In der Praxis wird unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung des summarischen Rechtsschutzes in klaren Fällen von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten ausgegangen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

2.2. Die Vorinstanz hat den Streitwert auf Fr. 8'934.– (= 6 x Fr. 1'489.–; act. 5 E. 4) festgesetzt. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, dass der monatliche Mietzins seit 1. Oktober 2020 Fr. 1'483.– betrage und eine Bankkaution für die Streitwertberechnung nicht berücksichtigt worden sei (act. 2 S. 11–12). Eine allfällige Bankkaution ist für die Streitwertberechnung im vorliegenden Verfahren irrelevant. Die Abweichung beim monatlichen Mietzins von Fr. 6.– wird vom Beschwerdeführer mit einem neuen Beweismittel (act. 4/6) begründet, welches aufgrund von Art. 326 ZPO nicht mehr beachtet werden kann. Es bleibt deshalb beim eingangs genannten Streitwert.

2.3. Bei einem Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen handelt es sich um ein summarisches Verfahren, weshalb die Beschwerdefrist zehn Tage beträgt (Art. 257 Abs. 1 i.V.m. Art. 321 Abs. 2 ZPO). Es handelt sich dabei um eine gesetzliche Frist, die nicht erstreckt werden kann (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde vom 23. November 2024 (act. 2) wurde innert der zehntägigen Be-

schwerdefrist (vgl. zur Frist act. 6/12b) eingereicht und der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und somit zur Beschwerde legitimiert. Die Ansetzung einer Nachfrist zur Ergänzung der Beschwerde, wie dies der Beschwerdeführer beantragt (act. 2 S. 25–26), ist ausgeschlossen und der diesbezügliche Antrag abzuweisen.

2.4. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll. Werden jedoch auch diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, so wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. OGer ZH LF240057 vom 18. Juni 2024 E. 3.1 m.w.H.).

2.5. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Der Beschwerdeführer liess sich vor Vorinstanz innert Frist nicht vernehmen (vgl. E. 1.2). Er verlangt unter anderem, dass die Vorinstanz seine Stellungnahme vom 25. Oktober 2024 trotz Fristversäumnis hätte beachten müssen (act. 2 S. 4–7). Darauf wird nachfolgend (vgl. E. 3) einzugehen sein. Der diesbezügliche Entscheid wirkt sich auch darauf aus, ob die Tatsachenbehauptungen und Beweismittel des Beschwerdeführers im Beschwerdeverfahren neu und damit unzulässig sind.

3. Materielles

3.1. Der Beschwerdeführer beantragt, dass die Fristversäumnis bei seiner Stellungnahme vom 25. Oktober 2024 im vorinstanzlichen Verfahren nicht zu berücksichtigen sei. Die Säumnis sei aufgrund einer Operation respektive Krankheit sowie psychologischen Schäden zu entschuldigen (act. 2 S. 4–5). Zudem habe er die Frist falsch berechnet, weil er irrtümlich von einer Dauer von zehn Arbeitstagen statt zehn Wochentagen ausgegangen sei (act. 2 S. 6–7).

3.2. Die Vorinstanz setzte dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 9. Oktober 2024 eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Gesuch des Beschwerdegegners von zehn Tagen an (act. 6/5). Dabei wies sie auch darauf hin, dass das Gericht bei Säumnis aufgrund der Akten entscheiden werde. Diese Verfügung wurde dem Beschwerdeführer am 11. Oktober 2024 zugestellt (act. 6/6b). Im Sinne von Art. 142 Abs. 1 ZPO begann die Frist am Folgetag zu laufen und endete damit am 21. Oktober 2024. Der Beschwerdeführer reichte seine Stellungnahme samt Fristerstreckungsgesuch am 25. Oktober 2024 (act. 6/8a+b) und damit nach Ablauf der Frist ein.

3.3. Dem Beschwerdeführer kann nicht gefolgt werden, wenn er auf Art. 144 Abs. 2 ZPO verweist, da diese Bestimmung die Möglichkeit einer Fristerstreckung aus zureichenden Gründen nur dann vorsieht, wenn das Gericht *vor* Fristablauf darum ersucht wird. Vorliegend stellte der Beschwerdeführer sein Fristerstreckungsgesuch aber erst *nach* Fristablauf und damit zu spät.

3.4. Der Beschwerdeführer verweist weiter auf Art. 148 Abs. 1 ZPO, wonach das Gericht einer säumigen Partei eine Nachfrist gewähren könne, wenn diese glaubhaft mache, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden treffe. Der Beschwerdeführer machte in seinem bei der Vorinstanz gestellten Fristerstreckungsgesuch vom 25. Oktober 2024 (act. 6/8a) nur allgemein geltend, an seinem Wohnort stark von den Nachbarn in seiner Handlungsfähigkeit beeinträchtigt zu werden, was bei ihm starke Depressionen und Traumata verursache. Hinweise auf eine Operation lassen sich dem Gesuch nicht entnehmen. Somit war die Vorinstanz mangels konkreter Angaben zu einem allfälligen Fristwiederherstellungsgrund auch nicht gehalten, das Gesuch sinngemäss als Wiederherstellungsgesuch im Sinne von Art. 148 Abs. 1 ZPO zu interpretieren.

3.5. Selbst wenn der Beschwerdeführer mit den Ausführungen zur behaupteten Operation im Beschwerdeverfahren noch gehört werden könnte, würde dies nicht zu einem anderen Resultat führen. So ergibt sich aus der Aufstellung des Beschwerdeführers zu ärztlichen Eingriffen beim Universitätsspital Zürich (act. 4/1) gemäss seinen eigenen Aussagen, dass am 29. August und 31. Oktober 2024 Operationen und am 15. Oktober 2024 eine Sprechstunde stattgefunden hätten.

Wieso er während der Frist zur Stellungnahme (12. bis 21. Oktober 2024) aufgrund einer Operation gehindert gewesen sein sollte, eine Stellungnahme zu verfassen, ist nicht ersichtlich.

3.6. Dem Beschwerdeführer kann in Bezug auf den von ihm behaupteten Irrtum bei der Fristberechnung (Arbeits- statt Wochentage) ebenfalls nicht gefolgt werden. Fehler in der Fristberechnung können – abgesehen von ausserordentlichen Umständen – nicht zu einer Wiederherstellung der Frist im Sinne von Art. 148 Abs. 1 ZPO führen, da von einem groben Verschulden auszugehen ist (vgl. KUKO ZPO-HOFFMANN-NOWOTNY/BRUNNER, 3. Aufl. 2021, Art. 148 ZPO N 7). Der Beschwerdeführer gibt an, am 25. Oktober 2024 die Vorinstanz angerufen und mitgeteilt zu haben, dass er aufgrund einer Krankheit eine Fristerstreckung benötige, worauf ihm mitgeteilt worden sei, dass er ein Fristerstreckungsgesuch vorbeibringen solle (act. 2 S. 7). Eine Telefonnotiz vom 25. Oktober 2024 lässt sich den vorinstanzlichen Akten nicht entnehmen. Selbst wenn die Version des Beschwerdeführers zutreffen sollte, könnte er aus einem gerichtlichen Hinweis auf die Pflicht zur schriftlichen Einreichung des Fristerstreckungsgesuchs nichts zu seinen Gunsten ableiten. Es lagen daher keine ausserordentlichen Umstände vor, die eine Fristwiederherstellung aufgrund einer falschen Fristberechnung rechtfertigen würden.

3.7. Somit bleibt es dabei, dass das Fristerstreckungsgesuch und die Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 25. Oktober 2024 (act. 6/8a+b) zu spät eingereicht worden waren und damit zu Recht von der Vorinstanz nicht mehr berücksichtigt wurden. Entsprechend erweisen sich die im Beschwerdeverfahren vorgebrachten Tatsachenbehauptungen und Beweismittel des Beschwerdeführers als neu und damit aufgrund von Art. 326 ZPO unzulässig.

3.8. Da die Rügen I (act. 2 S. 1–3), IV (act. 2 S. 8), V (act. 2 S. 9–10) und IX (act. 2 S. 19–22) mit unzulässigen neuen Tatsachen und Beweismitteln begründet werden, mangelt es an einer genügenden Begründung, weshalb diesbezüglich nicht auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

3.9. Obwohl in Bezug auf die zuvor genannten Rügen nicht auf die Beschwerde eingetreten wird, sei an dieser Stelle in inhaltlicher Hinsicht Folgendes ausgeführt: Dem Beschwerdeführer scheint es ein Anliegen zu sein, geltend zu machen, dass der Kündigungsgrund, wonach die Nachbarn Angst vor ihm hätten, nicht stimme (act. 2 S. 2, 8, 9, 20, etc.). Seiner Ansicht nach habe er durch die Unterzeichnung der Vereinbarung vom 25. August 2023 (act. 6/4/4; vgl. E. 1.4) mit einer Erstreckung des Mietverhältnisses um zwölf Monate den Beweis erlangen können, dass die Verwaltung in Bezug auf den Kündigungsgrund gelogen habe (act. 2 S. 20). Er habe die Vereinbarung erst am 26. August 2023 unterschrieben und zur Post gebracht, um zu kennzeichnen, dass er sich *nicht* daran halten wolle (act. 2 S. 19). Indem der Beschwerdeführer die Vereinbarung unterschrieb, brachte er unabhängig vom Zeitpunkt der Unterzeichnung genau das Gegenteil zum Ausdruck und anerkannte gemäss Ziffer 1 der Vereinbarung ausdrücklich die Gültigkeit und Wirksamkeit der Kündigung. Seine diesbezügliche Argumentation, wonach er mit der unrichtig datierten Unterschrift der Vereinbarung habe ausdrücken wollen, dass er damit *nicht* einverstanden sei, wäre als treuwidrig einzustufen und nicht zu schützen, wenn darauf im vorliegenden Beschwerdeverfahren noch hätte eingegangen werden können.

4. Fazit

Gesamthaft ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1. Der Beschwerdeführer rügt die Auflage der vorinstanzlichen Prozesskosten (act. 2 S. 16–18). Abgesehen von seinen Argumenten in der Sache – mit denen er nach dem bereits Ausgeführten nicht durchdringt – führt er nur aus, dass seine finanzielle Situation durch die Vorinstanz hätte berücksichtigt werden sollen. Er macht aber nicht geltend, dass er vor der Vorinstanz ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege gestellt hätte. Die Kostenaufgabe ist somit nicht zu beanstanden.

5.2. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 8'934.– (vgl. E. 2.2) und in Anwendung von § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1–3, § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG wird die Entscheidunggebühr auf Fr. 400.– festgesetzt.

5.3. Partei- und Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt und dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Ansetzung einer Nachfrist zur Ergänzung der Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
3. Mitteilung und Rechtsmittel gemäss nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage des Doppels der Beschwerdeschrift (act. 2), sowie an das Bezirksgericht Zürich, 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. 8'934.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

M.A. HSG M. Toscanelli

versandt am:
9. Dezember 2024