

ZH_OBERGERICHT PF240052 vom 22. Januar 2025

ZH Obergericht, 2025-01-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF240052

FR: ZH_OBERGERICHT PF240052 du 22 janvier 2025

IT: ZH_OBERGERICHT PF240052 del 22 gennaio 2025

Erwägungen

E. 3

Im Beschwerdeverfahren sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (Noven) ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das absolute Novenverbot gilt auch für die Partei, welche – wie hier der Beschwerdeführer – im vorinstanzlichen Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet hat (vgl. OGerZH PF230034 vom 3. Juli 2023, E. II.4.1 und LF180101 vom 15. Februar 2019, E. III.3.1). Die neuen Vorbringen des Beschwerdeführers im Rechtsmittel-

- 7 - verfahren wie auch die erstmals eingereichten Beweismittel (act. 4/1-5) erfolgten verspätet und haben unberücksichtigt zu bleiben. Auf die Beschwerde ist somit nicht einzutreten. 4.1 Und selbst wenn man die neuen Vorbringen und Beweismittel berücksichtigen wollte, könnte der Beschwerdeführer daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Die Kündigung mit amtlichem Formular vom 26. März 2024 wurde von der Beschwerdegegnerin vor Vorinstanz belegt (vgl. act. 6/1b Blatt 4). Dass der Beschwerdeführer die entsprechende Sendung nicht entgegengenommen hat, ist nicht von Bedeutung. Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, entfaltet die Kündigung nach der absoluten Empfangstheorie ihre Wirkung im Zeitpunkt, in dem sie in den Machtbereich des Empfängers gelangt. Legt der Postbote wie im vorliegenden Fall dem abwesenden Empfänger eine Abholungseinladung in den Briefkasten, gilt die Kündigung als zugestellt, sobald es dem Empfänger zumutbar ist, die Sendung auf der Post abzuholen. Allgemein ist vom Tag auszugehen, an dem die Sendung auf dem Postamt erstmals abgeholt werden kann. Dies war im vorliegenden Fall am 28. März 2024 (vgl. act. 5A S. 3 f.). Diesen Sachverhalt vermag der Beschwerdeführer mit seiner Behauptung, niemand könne beweisen, was genau in dem Briefumschlag gewesen sei, nicht wirksam in Frage zu stellen. Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers erfolgte die Kündigung vom 26. März 2024 per Ende April 2024 wegen ausstehender Mietzinsen (nur) für den Monat Februar 2024 (vgl. act. 6/1b Blatt 3). Dass kurz davor am 12. März 2024 auch die ausstehenden Mietzinsen für den Monat März 2024 im Sinne von Art. 257d OR abgemahnt wurden, ändert an der Gültigkeit der vorerwähnten Kündigung nichts. Unerheblich ist sodann, dass die Beschwerdegegnerin erst ein paar Tage nach Ablauf der Kündigungsfrist bzw. in der zweiten Maiwoche um Abgabe der Schlüssel ersucht haben soll. Die geltend gemachte Verrechnungszahlung vom 1. Dezember 2023 von Fr. 630.– (act. 4/3-4) deckt den Mietzinsausstand für den Monat Februar 2024 in Höhe von Fr. 750.– ohnehin nicht. Und die weitere Verrechnungsforderung über Fr. 180.– blieb gänzlich unsubstantiiert. Die weiteren Ausführungen des Beschwerdeführers zur Hauswartung, Waschkarte und Reinigungskraft (act. 2 S. 2-4) bildeten nicht Gegenstand des

- 8 - erstinstanzlichen Ausweisungsverfahrens, weshalb darauf auch im Rechtsmittelverfahren nicht einzutreten gewesen wäre. 4.2 Nach dem vorstehend Gesagten wäre die

Beschwerde des Beschwerdeführers, selbst wenn auf die neuen Vorbringen des Beschwerdeführers eingegangen und die neuen Beweismittel berücksichtigt werden könnten, abzuweisen. IV.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.