

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF170049-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter Dr. P. Higi und Ersatzrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

Urteil vom 11. September 2017

in Sachen

A._____,

Beklagter und Berufungskläger,

gegen

B._____ AG,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 21. Juli 2017 (ER170050)

Rechtsbegehren:

(act. 1 und act. 1a, sinngemäss)

Es sei dem Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die 1-Zimmerwohnung Nr. ... im 3. Stock, 1. Tür rechts neben dem Lift, an der C.____-Strasse ... in D.____ unverzüglich zu räumen und zu verlassen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beklagten.

Das Gemeindeammannamt E.____ sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 21. Juli 2017:

(act. 13 = act. 16 = act. 18; nachfolgend zitiert als act. 16)

1. Der Beklagte wird verpflichtet, die 1-Zimmerwohnung Nr. ... im 3. Stock, 1. Tür rechts neben dem Lift, an der C.____-Strasse ... in D.____ unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt E.____-... wird angewiesen, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Klägerin, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen ist, zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Klägerin hat die Vollzugskosten vorzuschüssen, doch sind sie ihr von dem Beklagten zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr von Fr. 800.– wird von der Klägerin bezogen, ist ihr aber vom Beklagten zu ersetzen.
4. Der Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 200.– zu bezahlen.
- 5.-7. [Mitteilungen/Hinweis/Rechtsmittelbelehrung]

Berufungsanträge:

des Beklagten und Berufungsklägers (act. 17, sinngemäss):

Es sei das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 21. Juli 2017 aufzuheben und das Ausweisungsbegehren der Klägerin abzuweisen.

Es seien betreffend die Schwarzarbeit, den Sozialversicherungsbetrug und die Steuerhinterziehung, begangen durch F._____ und G._____, weitere Schritte in die Wege zu leiten.

Erwägungen:

1.

1.1. Der Beklagte und Berufungskläger (nachfolgend: Mieter) hatte von der Klägerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Vermieterin) an der C._____ - Strasse ... in D._____ eine 1-Zimmerwohnung gemietet. Das Mietverhältnis wurde von der Vermieterin mit Kündigung vom 16. Februar 2017 per 31. März 2017 gekündigt. Der Mieter verliess die Wohnung jedoch nicht.

1.2. Die Vermieterin stellte daraufhin mit Eingabe vom 8. Juni 2017 beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) das eingangs wiedergegebene Ausweisungsbegehren (act. 1 und act. 1a). Nach Durchführung des Verfahrens hiess die Vorinstanz das Begehren gut (act. 16).

1.3. Dagegen erhob der Mieter mit Eingabe vom 7. August 2017 fristgerecht (vgl. act. 14) Berufung (act. 17). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-14). Das Einholen einer Berufungsantwort ist nicht erforderlich (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO), das Verfahren erweist sich als spruchreif. Der Vermieterin ist zusammen mit dieser Entscheidung ein Doppel der Berufungsschrift zuzustellen.

2.

2.1. Die Berufung ist gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO schriftlich und begründet einzureichen. Es sind konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen, wobei bei Laien sehr wenig verlangt wird. Als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 311 N 16 und 26; OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2). Im Rahmen der Begründung hat die Berufung erhebende Partei sodann aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft erachtet wird. Es besteht zwar keine eigentliche Rügepflicht, aber eine Begründungslast: Der Berufungskläger muss sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzen; bloss allgemeine Kritik zu üben oder lediglich auf das bereits vor Vorinstanz Vorgebrachte zu verweisen reicht nicht aus. Das gilt auch für Laien, doch dürfen bei ihnen keine überspitzten Anforderungen gestellt werden (BGer 5A_635/2015 vom 21. Juni 2016 E. 5.2 m.w.H.). Es genügt hier demnach als Begründung, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei unrichtig sein soll (OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2). Enthält die Berufung keinen rechtsgenügenden Antrag und keine Begründung, ist nicht darauf einzutreten (vgl. statt vieler: Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 311 N 28 und 46).

2.2. Die Berufungsschrift vom 7. August 2017 enthält keine ausdrücklichen Anträge. Angesichts der Begründung ist jedoch anzunehmen, es gehe dem Mieter – einem Laien – zum einen darum, nicht ausgewiesen zu werden. Zum anderen verlangt er vom Obergericht, zu den von ihm vorgebrachten Vorwürfen der Schwarzarbeit, des Sozialversicherungsbetruges und der Steuerhinterziehung, begangen durch F._____ und G._____, "weitere Schritte" in die Wege zu leiten (vgl. act. 17). Insofern ist von genügenden Anträgen auszugehen. Was die Begründung betrifft, so beschränkt sich der Mieter auf eine einzige Rüge: Er bringt sinngemäss vor, die Vorinstanz habe sich mit seinen Ausführungen nicht auseinandergesetzt (act. 17). Da der Mieter nicht anwaltlich vertreten ist, erfüllt dies die

Anforderungen an die Begründung. Damit wäre auf die Berufung grundsätzlich einzutreten.

2.3. Auf den Antrag des Mieters betreffend Schwarzarbeit, Sozialversicherungsbetrug und Steuerhinterziehung ist jedoch aus einem anderen Grund nicht einzutreten. Zur Behandlung dieser Vorwürfe sind in erster Instanz die Straf- und/oder die Verwaltungsbehörden zuständig, nicht jedoch die Kammer, welche als Rechtsmittelinstanz in Zivilsachen tätig ist.

2.4. Soweit auf die Berufung einzutreten ist, ist der angefochtene Entscheid sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht frei zu überprüfen (vgl. Art. 310 ZPO) und das Recht ist von Amtes wegen anzuwenden (vgl. Art. 57 ZPO). Das bedeutet jedoch nicht, dass er auf alle möglichen Mängel hin zu untersuchen ist. Vielmehr beschränkt sich die Rechtsmittelinstanz darauf, – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – die Beanstandungen des Berufungsklägers zu beurteilen (vgl. BGer 5A_635/2015 vom 21. Juni 2016 E. 5.2 m.w.H.).

3.

3.1. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf die sich ihr Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist es hingegen, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken (BGE 134 I 83 E. 4.1 m.w.H.).

3.2. Diesen Anforderungen genügt das angefochtene Urteil. Zu beurteilen war, ob das Mietverhältnis aufgelöst worden war und ob sich der Mieter zu Recht im Mietobjekt aufhält oder nicht. Damit setzte sich die Vorinstanz einlässlich auseinander; sie prüfte die diesbezüglich wesentlichen Punkte (vgl. act. 16 E. III). Die Vorbringen des Mieters bezog sie mit ein, sofern sie sich als relevant erwiesen,

was etwa beim unbestrittenen Sachverhalt (vgl. act. 16 E. II. und act. 5 S. 1) und bezüglich einer allfälligen Tilgung der Zahlungsausstände durch Verrechnung der Fall war (vgl. act. 16 E. III.2.2.1 und act. 5 S. 2). Die übrigen Ausführungen des Mieters – insbesondere zu den von ihm erbrachten Arbeiten, zum von ihm erhobenen Vorwurf der Schwarzarbeit, zum Vorfall Ende Dezember 2016 und zum Zustand des Mietobjektes (vgl. act. 5 und act. 12) – waren zur Klärung der massgeblichen Fragen nicht wesentlich, weshalb sie unerwähnt bleiben durften. Die Vorinstanz wäre im Ausweisungsverfahren ohnehin gar nicht zuständig gewesen, über arbeitsrechtliche Forderungen, den Vorwurf der Schwarzarbeit und Mängelrügen zu entscheiden. Sonstige Unzulänglichkeiten des angefochtenen Entscheides sind im Übrigen nicht ersichtlich.

3.3. Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

4.1. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 10'500.– (vgl. act. 16 E. IV.2) sind die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen. Da der Mieter im Berufungsverfahren unterliegt, sind ihm die Gerichtskosten aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Mieter nicht, weil er im Sinne des Gesetzes unterliegt, der Vermieterin nicht, weil ihr keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gölte.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 21. Juli 2017 wird bestätigt.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 17, sowie an das Bezirksgericht Winterthur und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

6. 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. 10'500.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am: