

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF170034-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Urteil vom 9. August 2017

in Sachen

A._____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B._____ AG,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 6. Juni 2017 (ER170039)

Erwägungen:

1.

1.1. Der Beklagte und Beschwerdeführer ist seit dem 10. Dezember 2015 Mieter (nachfolgend Mieter) eines möblierten Zimmers mit der Nr. ... an der C. _____ - Strasse ... in D. _____ (vgl. act. 2/1+2). Vermieterin ist die Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Vermieterin). Mit eingeschriebener Sendung vom 19. Januar 2017 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag mittels amtlich genehmigtem Formular per 28. Februar 2017 (vgl. act. 2/3). Die Vermieterin setzte den Wohnungsübergabetermin auf den 28. Februar 2017 fest (vgl. act. 2/5). Mit Eingabe vom 17. Februar 2017 focht der Mieter die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Diese trat mangels örtlicher Zuständigkeit darauf nicht ein und wies den Mieter im Entscheid daraufhin hin, dass er nach Art. 63 Abs. 1 ZPO einen Monat Zeit habe, um seine Eingabe bei der zuständigen Schlichtungsbehörde einzureichen (vgl. act. 2/7). Dies ist jedoch nicht geschehen.

1.2. Mit Eingabe vom 22. April 2017 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Die Vorinstanz lud die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 6. Juni 2017 vor (vgl. act. 3-7). An diesem Tag lag im Briefkasten der Vorinstanz ein Schreiben mit Beilagen des Mieters, mit welchem dieser mitteilte, er könne wegen seiner Arbeit an der Verhandlung nicht teilnehmen, und er habe sich mit der Vermieterin aussergerichtlich geeinigt, weshalb auf eine Verhandlung verzichtet werden könne (vgl. act. 8 und act. 9/1+2). An der dennoch durchgeführten Hauptverhandlung nahm folglich nur die Vermieterin teil (vgl. Prot. Vi. S. 2 ff.). Mit (zunächst unbegründetem) Urteil vom 6. Juni 2017 verpflichtete die Vorinstanz den Mieter, das möblierte Zimmer Nr. ... an der C. _____ - Strasse ... in D. _____ unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Gleichzeitig wies die Vorinstanz das Stadtammannamt Opfikon an, den erwähnten Entscheid auf Begehren der Vermieterin zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde auf Fr. 300.– festgesetzt und

dem Mieter auferlegt (vgl. act. 18 = act. 21 = act. 23, nachfolgend zitiert als act. 21).

1.3. Gegen den erwähnten Entscheid erhob der Mieter bei der Kammer mit nicht unterzeichneter Eingabe vom 28. Juli 2017 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (vgl. act. 22; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 19). Mangels Originalunterschrift stellt sie keine genügende Eingabe dar (vgl. Art. 130 ZPO). Da die Beschwerde aus den nachfolgenden Gründen ohnehin abzuweisen ist, kann auf eine Fristansetzung zur Einreichung der Eingabe mit Originalunterschrift verzichtet werden. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-19). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses sowie die Einholung einer Beschwerdeantwort ist zu verzichten. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. An die Rechtsmitteleingaben von Laien werden allerdings nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF160023 vom 8. Juli 2016 m.w.H.). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.2. Der Mieter stellt in seiner Beschwerde zwar keine Anträge, er beantragt aber, dass dem Begehren der Vermieterin nicht stattzugeben sei (vgl. act. 22). Sinngemäss verlangt er damit, es sei das vorinstanzliche Urteil aufzuheben und es sei auf das Gesuch der Vermieterin nicht einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, es sei unbestritten, dass die Vermieterin das Mietverhältnis für das möblierte Zimmer Nr. ... an der C.____-Strasse ... in D.____ mit Einschreiben vom 19. Januar 2017 schriftlich und unter Einhaltung der Kündigungsfristen gemäss Art. 266e OR sowie der Formvorschriften per 28. Februar 2017 gekündigt habe. Den vom Mieter eingereichten Unterlagen sei nicht zu entnehmen, dass sich der Mieter und die Vermieterin aussergerichtlich geeinigt hätten. Denn in der vom Mieter erwähnten "Einigung" sei die Kündigung kein Thema gewesen und inhaltlich sei es einzig darum gegangen, den bis dato ausstehenden Betrag von Fr. 4'975.– schriftlich festzuhalten und die Zahlungsmodalitäten zu definieren. Die Kündigung sei daher unbestritten geblieben und diese sei auch nicht innert Frist bei der zuständigen Schlichtungsbehörde angefochten worden. Da die Vermieterin mit der am 19. Januar 2017 auf den 28. Februar 2017 ausgesprochenen Kündigung die gesetzlichen Formen und Fristen eingehalten habe, halte sich der Mieter ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf (vgl. act. 21 E. 3+4).

3.2. Dagegen bringt der Mieter zusammengefasst vor, er vermute, die Vermieterin sei nicht Hauptmieterin der Wohnung. Seiner Ansicht nach sei der Mietzins zu hoch und seien die Zimmer bzw. die Wohnung überbelegt. Zudem müsse er seit rund einem Jahr seine Wäsche auswärts zum Waschen geben, weil er keine Waschkarte erhalten habe. Sodann habe er sich mit der Vermieterin aussergerichtlich geeinigt. Die unterzeichneten Dokumente seien bei der Vermieterin aber nie angekommen. Er ersuche daher das Gericht, einen Vergleich zu erzielen (vgl. act. 22).

3.3. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass aussergerichtliche einvernehmliche Lösungen trotz rechtskräftigem Ausweisungsbefehl getroffen werden können. Dies ist jedoch Sache der Parteien und ausserhalb des Beschwerdeverfahrens zu regeln.

3.4. Für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren der Vermieterin ist einzig entscheidend, ob sich der Mieter gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu

recht im Mietobjekt aufhält oder aber, ob er nach einer gültigen Kündigung ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Die Vorinstanz hielt zutreffend fest, dass die Kündigung form- und fristgerecht erfolgte, weshalb der Vertrag per Ende Februar 2017 gültig aufgelöst wurde. Wie bereits vor Vorinstanz bringt der Mieter vor, er und die Vermieterin hätten sich geeinigt (vgl. act. 22). Einen ab dem 1. März 2017 wirksamen neuen Vertragsschluss macht er damit indes nicht geltend. Diesbezüglich kann – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – ergänzend auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. act. 21 E. 3.2.). Insgesamt bestreitet der Mieter weder die gültige Kündigung, noch dass er sich seit dem 1. März 2017 ohne Rechtsgrund in der Wohnung der Vermieterin aufhält. Seinen Ausführungen ist mithin nicht zu entnehmen, inwiefern eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz vorliegen sollte. Die Vorbringen des Mieters sind für das Ausweisungsverfahren nicht relevant. Da der Ausweisungsbefehl zu Recht erteilt wurde, ist die Beschwerde abzuweisen.

4.

4.1. Die von der Vorinstanz festgesetzte Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 300.– wurde nicht angefochten.

4.2. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens wird der Mieter auch für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung bei der Vorinstanz am 22. April 2017 war mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (vgl. OGer ZH PF110022 vom 15. Juli 2011 und PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 995.– (vgl. act. 2/1+2) ergibt dies einen Streitwert von Fr. 5'970.–. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1-3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 400.– festzusetzen.

4.3. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, der Vermieterin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gölte.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 22 und 24/1-3, sowie an die Vorinstanz und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 5'970.–.
Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. O. Canal

versandt am:
9. August 2017