

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF140051-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

## Urteil vom 6. Juni 2014

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 6. Mai 2014 (ER140006)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1)

"Die beklagte Partei sei unverzüglich aus der 4 ½-Zimmer-Wohnung, inkl. Parkplatz und Bastelraum an der ... [Adresse] auszuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der beklagten Partei. Im Unterlassungsfall sei die Zwangsvollstreckung anzuordnen."

**Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes**

**Hinwil vom 6. Mai 2014:**

(act. 13 S. 4-5)

1. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, die 4 ½-Zimmer-Wohnung im 2. OG rechts (Nr. ...), den Parkplatz Nr. ... in der Tiefgarage (UG 1) sowie den Bastelraum ... (UG 2 Haus ...) an der ... [Adresse] unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
  2. Das Gemeindeammannamt Hinwil wird angewiesen, diesen Befehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei.  
Die Gesuchstellerin hat die Kosten der Vollstreckung vorzuschüssen, doch sind sie ihr vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
  3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'200.– festgesetzt.
  4. Die Kosten werden dem Gesuchsgegner auferlegt, aber aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin diesen Betrag zu ersetzen.
  5. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 6./7. (Mitteilungen / Rechtsmittel)

### **Berufungsanträge:**

des Gesuchsgegners und Berufungsklägers (act. 14 sinngemäss):

Das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 6. Mai 2014 sei aufzuheben und die Auszugsfrist bis 30. Juni 2014 zu verlängern.

### **Erwägungen:**

1. a) Die Vermieterin B.\_\_\_\_\_ AG (Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) stellte mit Gesuch vom 10. März 2014 (Poststempel) obenerwähntes Ausweisungsbegehren gegen den Mieter A.\_\_\_\_\_ (Gesuchsgegner und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) beim Bezirksgericht Hinwil (act. 1). Die Berufungsbeklagte stützte ihr Begehren auf die per 28. Februar 2014 ausgesprochene ordentliche Kündigung. Mit Urteil vom 6. Mai 2014 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete A.\_\_\_\_\_ die 4 ½-Zimmer-Wohnung im 2. OG rechts (Nr. ...), den Parkplatz Nr. ... in der Tiefgarage (UG 1) sowie den Bastelraum 3 (UG 2 Haus ...) an der ... [Adresse] unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 13 S. 4, Dispositiv Ziffer 1).

b) Mit Beschwerde vom 21. Mai 2014 (Poststempel) verlangte A.\_\_\_\_\_ sinngemäss die Aufhebung dieses Entscheides und eine Fristverlängerung für den Auszugstermin bis 30. Juni 2014 (act. 14). In seiner Beschwerdeschrift führte er zur Begründung Folgendes aus (act. 14):

"Wie in der Eingabeschrift erwähnt, wurde gleichzeitig mit der Mahnung mit einer 30-tägigen Zahlungsfrist die Kündigung angedroht und mit gleichem Datum die Kündigung ausgesprochen gemäss Art. 257d. Dieser Sachverhalt ist zu gewichten.

Ich erkläre mich bereit und habe eine entsprechende Mietwohnung per 01. Juli 2014 gefunden und werde das Objekt per 30. Juni 2014 verlassen."

2. Da sich die Berufung als offensichtlich unbegründet erweist, kann auf die Einholung einer Berufungsantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO)
3. a) Die Vorinstanz führt aus, gemäss den Mietverträgen (act. 3/1-3) sei eine Kündigung dreimonatlich im Voraus auf Ende eines jeden Monats ausser Dezember möglich. Die Kündigung sei dem Gesuchsgegner unbestrittenermassen am 26. November 2013 zugestellt worden (act. 8/3). Mit einer Kündigung per 28. Februar 2014 sei die Kündigungsfrist daher eingehalten. In seiner schriftlichen Stellungnahme verkenne der Gesuchsgegner, dass die Gesuchstellerin am 22. November 2013 nicht eine ausserordentliche Kündigung im Sinne von Art. 257d OR ausgesprochen habe, sondern eine ordentliche Kündigung. Zwar treffe es zu, dass die Gesuchstellerin gleichzeitig mit der ordentlichen Kündigung eine Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR mit entsprechender 30-tätiger Zahlungsfrist ausgesprochen habe, welche sie in der Folge aber nicht weiterverfolgt habe. Dies ändere jedoch nichts an der Gültigkeit der ordentlichen Kündigung. Es sei klar, dass der Mietvertrag aufgelöst sei, weshalb der Gesuchsgegner die Wohnung gemäss Art. 267 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 641 Abs. 2 ZGB der Gesuchstellerin zurückzugeben habe. Dem Ausweisungsbegehren sei somit zu entsprechen (act. 13 Erw. 3, S. 2-3).  
  
b) Mit diesen Erwägungen setzte sich der Berufungskläger nicht auseinander. Wie aus seiner Berufungsschrift hervorgeht, beanstandete er den Zeitpunkt der Ausweisung. Auf seine diesbezüglichen Vorbringen wird nachstehend unter Ziffer 5a eingegangen.
4. a) Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 13 Erw. 3, S. 2). Es gibt keine Hinweise für eine Nichtigkeit der ordentlichen Kündigung per 28. Februar 2014 (3/6). Es wurde

dem Berufungskläger form-, frist- und termingerech gekündigt (act. 3/6, act. 8/3 und act. 17, act. 3/1-3). Diesbezüglich kann auf die vorinstanzlichen Erwägungen (act. 13 Erw. 3, S. 2-3) verwiesen werden.

b) Der Berufungskläger leistete der Vorladung zur mündlichen Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren keine Folge und blieb der Verhandlung vom 6. Mai 2014 unentschuldigt fern (Protokoll Vorinstanz S. 5). In seiner schriftlichen Vernehmlassung vom 5. Mai 2014 (Poststempel) stellte er sich auf den Standpunkt, die Kündigung sei nicht rechtens, da die eingeschriebene Mahnung vom 22. November 2013 gleichzeitig mit der Kündigung geschickt worden sei (act. 9). In seiner Berufungsschrift geht er wiederum davon aus, die Kündigung sei ausserordentlich wegen Zahlungsrückstandes (Art. 257d OR) ausgesprochen worden. Wie bereits die Vorinstanz erwähnte, wurde ihm seitens der Vermieterschaft mit Schreiben vom 22. November 2013 ordentlich gekündigt (act. 3/6). Gleichzeitig, mit separatem Schreiben, sprach die Berufungsbeklagte eine Kündigungsandrohung im Sinne von Art. 257d OR mit entsprechender 30-tätiger Zahlungsfrist aus (act. 3/5). Eine Kündigung wegen Zahlungsrückstandes gestützt auf Art. 257d OR, was eine ausserordentliche Kündigung wäre, sprach aber die Berufungsbeklagte in der Folge nicht aus. Das Vorgehen der Berufungsbeklagten ist im Übrigen nicht zu beanstanden, wäre es doch auch zulässig gewesen, die Mietverträge gleichzeitig ordentlich und ausserordentlich zu kündigen (vgl. dazu MRA I/13 S. 24, insbes. S. 37-38).

5. a) Wie bereits erwähnt, beanstandet der Berufungskläger den Ausweisungszeitpunkt. Sinngemäss macht er eine vorübergehende Obdachlosigkeit bis zum Einzug in die neue Wohnung, am 1. Juli 2014, geltend. Dieser Einwand ist persönlicher Natur und unbehelflich.

b) Gemäss Art. 12 BV hat, wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, Anspruch auf Hilfe und Betreuung und auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind. Daraus kann aber der Berufungskläger keinen direkten Anspruch auf ein Verbleiben in dieser

Wohnung ableiten. Vielmehr hätte sich der Berufungskläger, sollten ihm Kontakte oder Mittel fehlen, um für die kurze Zeit andernorts unterzukommen, an die zuständige Sozialbehörde seiner Wohngemeinde zu wenden.

c) Demzufolge fehlt es dem Berufungskläger seit 1. März 2014 an einer Berechtigung über die Mietobjekte weiterhin zu verfügen. Der Ausweisungsbefehl wurde zu Recht erteilt. Die Berufung erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

6. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von sechs Bruttomietzinsen (6 x Fr. 1'767.–, act. 8/5), nämlich Fr. 10'602.–, ist gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG eine Entscheidgebühr von Fr. 500.– angemessen. Der Berufungsbeklagten ist mangels Umtrieben keine Entschädigung zuzusprechen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, und es wird das angefochtene Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 6. Mai 2014 bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 14, sowie - unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten - an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil, je gegen Empfangsschein.

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. 10'602.–

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am: