

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF150013-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Maurer

Urteil vom 18. Mai 2015

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

B._____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 24. April 2015 (ER150007)

Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- "1. Es sei dem Gesuchsgegner unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, das von ihm gemietete Einfamilienhaus C._____, ..., D._____, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und dem Gesuchsteller zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Gemeindeammannamt D._____ anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken;
alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten des Gesuchsgegners."

Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 24. April 2015:

1. Dem Gesuchsgegner wird befohlen, das 4 ½ - Zimmer-Einfamilienhaus, C._____, ..., D._____, unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss (inkl. der zum Mietobjekt gehörenden Schlüssel) und gereinigt zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt D._____ wird angewiesen, diesen Befehl auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind vom Gesuchsteller vorzuschüssen, doch sind sie ihm vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 2'000.-- angesetzt.
4. Die Kosten werden dem Gesuchsgegner auferlegt, aber aus dem vom Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, dem Gesuchsteller diese Kosten zu ersetzen.
5. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.-- (inkl. MWST) zu bezahlen.

6./7. Mitteilung/Rechtsmittel

(act. 16)

Berufungsanträge:

des Berufungsklägers (act. 17 sinngemäss):

Der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und es sei ihm eine längere Frist für den Auszug einzuräumen.

Erwägungen:

1. a) Der Berufungsbeklagte schloss am 10. November 2013 u.a. mit dem Berufungskläger einen Mietvertrag über ein Einfamilienhaus (4 ½ Zimmer) an der C.____-strasse ... in D.____ ab (act. 2/1). Gemäss seiner - unbestritten gebliebenen und mit Urkunden belegten - Darstellung mahnte er die Mieter mit Schreiben vom 24. November 2014 wegen ausstehender Mietzinsen im Betrag von Fr. 6'300.-- unter Androhung der Kündigung (act. 2/3 - 2/5) und kündigte sodann das Mietverhältnis am 30. Dezember 2014 mit dem amtlichen Formular (act. 2/6) auf den 31. Januar 2015 bzw. auf den 28. Februar 2015 (act. 2/7, 2/8, 2/11, 2/12).

b) Mit Eingabe vom 3. März 2015 stellte der Berufungsbeklagte das vorliegende Ausweisungsbegehren, da einzig noch der Berufungskläger im Haus verblieben war und das Mietobjekt nicht zurückgegeben hatte (2/13, 2/15).

Nachdem der Berufungskläger der vorinstanzlichen Verhandlung - entschuldigt - fern geblieben war (act. 10 i.V. mit act. 8, act. 9; Prot. I S. 6), setzte ihm die Vorinstanz mit Verfügung vom 7. April 2015 Frist an, um schriftlich zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 10). Der Berufungskläger nahm am 15. April 2015 diese Verfügung persönlich in Empfang (11/2), liess jedoch die ihm von der Vorinstanz angesetzte Frist ungenutzt verstreichen. Das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Hinwil entschied daher androhungsgemäss aufgrund der Akten und hiess das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 24. April 2015 gut.

c) Gegen diesen Entscheid richtet sich die rechtzeitige (Art. 314 Abs. 1 ZPO; act. 14/2 i.V. mit act. 17) Berufung des Berufungsklägers. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-14). Da sich die Berufung als offensichtlich unbegründet erweist, ist keine Berufungsantwort einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

2. a) Die Vorinstanz erwog, der vom Vermieter vorgetragene Sachverhalt sei unbestritten und aufgrund der Akten sofort beweisbar, auch die Rechtslage sei klar. Das Mietverhältnis sei per 28. Februar 2015 infolge ausserordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzugs aufgelöst worden, aber der Berufungskläger habe das

Mietobjekt noch nicht verlassen. Damit seien die Voraussetzungen zur Ausweisung des Berufungsklägers erfüllt (act. 16).

b) Zur Begründung seiner Berufung führte der Berufungskläger aus, er habe am 13. April 2015 einen Unfall gehabt und habe sich am linken Fuss operieren lassen müssen, was ihm "den Entscheid vom Bezirksgericht Hinwil verunmöglicht". Er bitte daher um Rücksichtnahme (act. 17).

3. Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Mit den Berufungsanträgen soll (präzise) zum Ausdruck gebracht werden, wie genau die Berufungsinstanz entscheiden soll bzw. welche Punkte des erstinstanzlichen Entscheids angefochten werden und wie der erstinstanzliche Entscheid abzuändern ist (ZK ZPO-Reetz/Theiler, Art. 311 N 34). Durch die Berufungsanträge werden Inhalt und Umfang der Überprüfung durch die kantonale Berufungsinstanz festgelegt; bei einer auf Geldleistung gerichteten Forderung ist eine Bezifferung erforderlich (ZK ZPO-Reetz/Theiler, Art. 311 N 34). Fehlt es an genügenden Berufungsanträgen, so ist auf die Berufung nicht einzutreten (ZK ZPO-Reetz/Theiler, Art. 311 N 35).

Sodann ist vorausgesetzt, dass sich der Berufungskläger mit der Begründung des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzt (ZK ZPO-Reetz/Theiler, Art. 311 N 36). Die Begründung stellt eine Zulässigkeitsvoraussetzung der Berufung dar, welche in Art. 311 Abs. 1 ZPO explizit genannt ist (ZK ZPO-Reetz/Theiler, Art. 311 N 38). Wird eine Berufung überhaupt nicht - d.h. nicht einmal ansatzweise - begründet, so ist darauf nicht einzutreten (ZK ZPO Reetz/Theiler, Art. 311 N 38).

Sind die Rechtsmittelkläger jedoch Laien, so verlangt die Kammer zur Erfüllung der Erfordernisse, einen Antrag zu stellen und zu begründen, sehr wenig. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Berufungsklägers unrichtig ist. Die Eingabe des Berufungsklägers erfüllt auch diese herabgesetzten Anforderungen allerdings nur knapp. Immerhin lässt

sich seiner Eingabe entnehmen, dass er sich wegen eines Unfalls und einer Operation nicht imstande fühlt, das Mietobjekt sofort zu verlassen und daher "Rücksichtnahme" d.h. sinngemäss einen späteren Auszugstermin begehrt bzw. dem angefochtenen Entscheid mangelnde Rücksichtnahme vorwirft. Auf die Berufung kann daher eingetreten werden. Sie erweist sich jedoch sogleich als unbegründet, aus folgenden Erwägungen:

4. a) Als Berufungsgründe können unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Der Berufungskläger tat nicht dar, dass die Vorinstanz das Recht unrichtig angewandt oder den Sachverhalt unrichtig festgestellt habe. Er setzte sich insbesondere mit seiner vorinstanzlichen Säumnis und deren Folgen nicht auseinander. Er ging nicht auf die Erwägungen der Vorinstanz ein, welche im einzelnen darlegte, dass der Vermieter seine Berechtigung zur ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR sowie die formal korrekte Ausführung der Kündigung und deren Zustellung mit Urkunden belegt habe. Es bleibt somit bei der vorinstanzlichen Schlussfolgerung, dass die Kündigung rechtsgültig ist und dass der Berufungskläger ohne Rechtsgrund in dem von ihm bewohnten Haus verblieben ist.

b) Der Berufungskläger brachte im Berufungsverfahren als neue Tatsache vor, er habe am 13. April 2015 einen Unfall gehabt und sich an einem Fuss operieren lassen müssen (act. 17). Für die im vorliegenden Verfahren einzig entscheidende Frage, ob der Berufungskläger zu Recht oder ohne einen Rechtsgrund im ehemaligen Mietobjekt verblieben ist, ist es von vornherein irrelevant, ob er einen Unfall und eine Operation hatte. Zudem wären neue Tatsachen im Berufungsverfahren nur dann zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht würden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Dass diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt wären, vermochte der Berufungskläger nicht darzutun, war er doch - im Gegenteil - sogar in der Lage, am 15. April 2015 die an ihn adressierte Verfügung der Vorinstanz bei der Post abzuholen (act. 11/2).

5. a) 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 beim Einzelgericht am 3. März 2015 ist mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 4'200.-- (act. 2/1) ergibt sich ein Streitwert von Fr. 25'200.--.

b) Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bemisst sich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG) im summarischen Verfahren auf die Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr (§ 8 Abs. 1, § 12 Abs. 1 GebV OG), mithin auf Fr. 1'000.--. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Dem Berufungsbeklagten ist mangels erheblicher Umtriebe im zweitinstanzlichen Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Hinwil vom 24. April 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.-- festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 17, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Hinwil und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 25'200.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Maurer

versandt am: