

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF180089-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie
Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

Beschluss vom 13. Dezember 2018

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 Dietikon vom 14. November 2018 (ER180061)

Rechtsbegehren:

Der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (act. 1, sinngemäss):

1. Der Gesuchsgegner sei zu verurteilen, die Wohnung an der C.____-Strasse ..., D.____, unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das zuständige Stadtmannamt sei anzuweisen, den Befehl auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners.

Des Gesuchsgegners und Berufungsklägers (Prot. Vi. S. 7, sinngemäss):

Auf das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin sei nicht einzutreten.

Urteil des Bezirksgerichts Dietikon vom 14. November 2018

(act. 13 = act. 17 = act. 20)

1. Dem Gesuchsgegner wird befohlen, die Wohnung an der C.____-Strasse ..., D.____, samt Kellerabteil und Parkplatz unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt Engstringen wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Gesuchstellerin den Befehl gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 984.– festgesetzt. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
4. Die Entscheidgebühr wird dem Gesuchsgegner auferlegt, jedoch mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 984.– verrechnet. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin diesen Betrag zu ersetzen.
5. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteient-schädigung von Fr. 50.– zu bezahlen.
- 6.-7. Schriftliche Mitteilung / Berufung 10 Tage

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Mit Mietvertrag vom 17. August 2017 mietete der Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) eine 3.5 Zimmerwohnung an der C.____-Strasse ... in D.____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'925.– (act. 3/1).

1.2 Mit Einschreiben vom 8. Mai 2018 mahnte die Berufungsbeklagte beim Berufungskläger ausstehende Mietzinsen von insgesamt Fr. 9'625.– und drohte für den Fall der Nichtbezahlung innert einer Frist von 30 Tagen gemäss Art. 257d Abs. 1 OR die Kündigung an (act. 3/3). Am 26. Juni 2018 kündigte die Berufungsbeklagte schliesslich das mit dem Berufungskläger bestehende Mietverhältnis per 31. Juli 2018, wobei sie als Begründung angab: "Gemäss Einschreibebrief vom 8. Mai 2018. Es ist bis zum heutigen Zeitpunkt keine Zahlung erfolgt" (act. 3/4).

2. Am 11. September 2018 stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Dietikon (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen den Berufungskläger (act. 1). Nachdem die Berufungsbeklagte den von der Vorinstanz einverlangten Kostenvorschuss geleistet hatte (act. 4-9), lud die Vorinstanz die Parteien auf den 14. November 2018, 09:00 Uhr, zur Verhandlung vor (act. 10). Zu diesem Termin sind E.____ namens der Berufungsbeklagten und in Begleitung von F.____ von der G.____ AG sowie der Berufungskläger persönlich erschienen (Prot. Vi. S. 6). Nach Durchführung der Verhandlung erliess die Vorinstanz am 14. November 2018 den vorgenannten Entscheid, mit welchem sie das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten guthiess (act. 20 [= act. 13 = act. 17]).

3. Dagegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 6. Dezember 2018 (Datum Poststempel 7. Dezember 2018) rechtzeitig (vgl. act. 14/2) Berufung. Die

Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-16). Da sich die Berufung des Berufungsklägers – wie nachfolgend noch darzulegen sein wird – sofort als offensichtlich unzulässig bzw. unbegründet erweist – kann in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO auf eine Berufungsantwort der Berufungsbeklagten verzichtet werden und es ist ohne Weiterungen zu entscheiden.

II.

Zur Eintretensfrage

1. Art. 311 Abs. 1 ZPO statuiert, dass die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen ist. Das bedeutet, dass die Berufung Anträge enthalten muss, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Im Rahmen der Begründung ist darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Der Beschwerdeführer hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist (BGE 138 III 374, E. 4.3.1). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ein weniger strenger Massstab angelegt. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch ohne weiteres auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (ZR 110 Nr. 80; OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 Erw. 5.1).

2. Der Berufungskläger geht in seiner Berufung in keiner Weise auf den vorinstanzlichen Entscheid ein und er begründet insbesondere nicht, weshalb die Ansicht der Vorinstanz, wonach er sich im Zeitpunkt der Mahnung mit Kündigungsandrohung der Berufungsbeklagten vom 8. Mai 2018 gemäss Art. 257d Abs. 1 OR in Zahlungsverzug befunden habe, er die ausstehenden Mietzinsen hernach innert der ihm angesetzten 30-tägigen Zahlungsfrist jedoch nicht bezahlt habe, weshalb die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d Abs. 2 OR mit Kündigung vom 26. Juni 2018 gültig per 31. Juli 2018 aufgelöst habe (act. 20 S. 2 ff.), falsch sein soll. Vielmehr beschränkt er sich darauf, angebliche Versäumnisse der Vermieterin sowie Mängel am Mietobjekt zu rügen, ohne diese jedoch weiter zu substantiieren oder zu belegen. Selbst wenn dies der Fall

wäre, könnten diese neuen Vorbringen vorliegend nicht berücksichtigt werden, da es sich dabei um neue Darlegungen handelt, und der Berufungskläger weder darlegt noch offensichtlich ist, weshalb er diese Behauptungen nicht bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragen hat (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

Insgesamt tut der Berufungskläger damit nicht dar, inwiefern der Vorinstanz seiner Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder Feststellung des Sachverhalts vorzuwerfen wäre (Art. 310 ZPO). Seine Begründung genügt den gesetzlichen Anforderungen damit nicht. Daher ist auf die Berufung nicht einzutreten. Würde darauf eingetreten, wäre die Berufung aus den gleichen Gründen abzuweisen.

III.

Kosten und Entschädigungsfolgen

1. Da der Berufungskläger im vorliegenden Berufungsverfahren die Gültigkeit der Kündigung nicht in Frage stellt (vgl. act. 19), bestimmt sich der Streitwert des vorliegenden Berufungsverfahrens danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Dabei ist praxisgemäss von einer effektiven Verfahrensdauer von nicht mehr als sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung auszugehen, weshalb sich bei einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'925.– (vgl. vorstehend) ein Streitwert von Fr. 11'550.– ergibt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2, § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3, § 8 Abs. 1 sowie § 10 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen und dem unterliegenden Berufungskläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsbeklagten ist mangels Umtrieben im vorliegenden Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Der Berufungsbeklagten wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 19, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens gehen nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist zurück an die Vorinstanz.

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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 11'550.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am:
14. Dezember 2018