

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG240014-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Ersatzrichter Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Beschluss vom 23. Oktober 2024

in Sachen

A. _____,

Mieter, Kläger und Berufungskläger,

gegen

Politische Gemeinde B. _____,

Vermieterin, Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen einen Entscheid des Mietgerichtes des Bezirksgerichtes

Hinwil vom 13. Juni 2024 (MJ230012)

Erwägungen:

1.

1.1. Die Politische Gemeinde B._____, Abteilung Soziales ([Unter-]Vermieterin, Beklagte und Berufungsbeklagte, fortan Berufungsbeklagte), und A.____ ([Un-ter-]Mieter, Kläger und Berufungskläger, fortan Berufungskläger) schlossen am 13. April 2023 einen Untermietvertrag über das möblierte Zimmer-Nr. 1 im 1. OG im Einfamilienhaus an der C.____-strasse 2 in ... B.____ (act. 3/1 = act. 34/2). Die Berufungsbeklagte kündigte am 27. Juni 2023 das Mietverhältnis mit dem Berufungskläger per 31. August 2023 unter Verwendung des amtlichen Formulars (act. 3/2/1 = act. 34/3/1).

1.2. Am 9. Oktober 2023 reichte die Berufungsbeklagte bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Hinwil ein Schlichtungsbegehren betreffend Ausweisung des Berufungsklägers aus dem möblierten Zimmer im Einfamilienhaus an der C.____-strasse 2 in B.____ ein (act. 1). Die Parteien wurden in der Folge zur Schlichtungsverhandlung auf den 10. November 2023 vorgeladen (act. 5). Nachdem anlässlich dieser keine Einigung zustande gekommen war, unterbreitete die Schlichtungsbehörde den Parteien mit Beschluss vom 10. November 2023 einen Urteilsvorschlag (act. 7). Diesen lehnte der Berufungskläger innert Frist ab, woraufhin ihm die Schlichtungsbehörde am 17. November 2023 die Klagebewilligung ausstellte (act. 9 und act. 10).

1.3. Mit Eingabe vom 20. Dezember 2023 (überbracht) reichte der Berufungskläger – unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde – beim Mietgericht des Bezirksgerichts Hinwil (fortan Vorinstanz) eine Klage ein (act. 14-15). Mit Verfügung vom 3. Januar 2024 setzte die Vorinstanz dem Berufungskläger eine Frist von 10 Tagen zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 2'180.00 an (act. 17). Dagegen gelangte der Berufungskläger mit Schreiben vom 16. Januar 2024 rechtzeitig mit Beschwerde an das Obergericht des Kantons Zürich. In seiner Beschwerde stellte der Berufungskläger einen "Antrag auf unentgeltliche Rechtspflege" sowie einen "Antrag auf Korrektur des Verfahrens". Mit Urteil des Obergerichts vom 12. Februar 2024 wurde die Beschwerde abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wurde. Zudem wurde die Eingabe des Berufungsklägers vom

16. Januar 2024 an die Vorinstanz zur Behandlung als Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege überwiesen (act. 20 S. 7; Geschäfts-Nr. PD240001-O/U). Die Vorinstanz setzte dem Berufungskläger mit Verfügung vom 28. Februar 2024 daraufhin Frist an, um seine Mittellosigkeit zu begründen und zu belegen, ein konkretes Rechtsbegehren zu stellen sowie zu erläutern, inwiefern seine Klage nicht aussichtslos sei (act. 23). Am 11. März 2024 erschien der Berufungskläger bei der Vorinstanz, um ein Fristerstreckungsgesuch zu stellen und Erklärungen zu den Fristenläufen zu erhalten (act. 25-26). Mit Eingabe vom 21. März 2024 reichte der Berufungskläger der Vorinstanz Belege zu seinen finanziellen Verhältnissen ein (act. 27-28). In der Folge lud die Vorinstanz die Parteien zur Verhandlung und persönlichen Befragung des Berufungsklägers zum Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege auf den 29. Mai 2024, 8.15 Uhr, vor (act. 29; Prot. Vi S. 7). Anlässlich der Verhandlung wurde der Berufungskläger zu seinem Gesuch um unentgeltliche Prozessführung befragt. In der Folge erstatteten die Parteien (der Berufungskläger auf Befragen) je zwei Parteivorträge und sie konnten sich zu Noven äussern. Die anschliessend geführten Vergleichsgespräche scheiterten (Prot. Vi S. 8 ff.). Mit unbegründetem Entscheid vom 13. Juni 2024 wurde das Gesuch des Berufungsklägers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und seine Klage abgewiesen. Der Berufungskläger wurde verpflichtet, das möblierte Zimmer Nr. 1 im 1. OG im Einfamilienhaus an der C.____-strasse 2 in ... B.____ umgehend der Berufungsbeklagten in ordnungsgemässen Zustand zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Die Entscheidungsbüher von Fr. 2'100.00 wurde dem Berufungskläger auferlegt (act. 35). Mit Eingabe vom 5. Juli 2024 verlangte der Berufungskläger rechtzeitig die Begründung des Entscheids vom 13. Juni 2024 (act. 36-37). Die begründete Fassung des Entscheids wurde ihm am 29. August 2024 zugestellt (act. 39-40).

2.

2.1. Mit Schreiben vom 3. September 2024 (Datum Poststempel) gelangte der Berufungskläger unter Bezugnahme auf das vorinstanzliche Urteil vom 13. Juni 2024 an das Obergericht des Kantons Zürich (act. 43). Es wurde das vorliegende Berufungsverfahren angelegt. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen

(act. 1-40). Mit Schreiben vom 19. September 2024 wurde den Parteien Mitteilung vom Berufungseingang gemacht (act. 44/1-2).

2.2. Auf das Einholen einer Berufungsantwort der Berufungsbeklagten kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich sogleich als spruchreif. Der Berufungsbeklagten ist mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Berufungsschrift (act. 43) zuzustellen.

3.

3.1. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Aus der Obliegenheit zur Begründung der Berufung ergibt sich, dass die Berufung auch Rechtsmittelanträge zu enthalten hat (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Es kann mit der Berufung die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Die Berufung erhebende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen (ZK ZPO-Reetz/Theiler, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 36 f.). Bei Laien werden zwar auch an die Begründung des Rechtsmittels nur minimale Anforderungen gestellt. Es muss jedoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind diese Voraussetzungen (an die Stellung von Rechtsmittelanträgen und die Begründung) nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (OGer ZH LF230045 vom 27. Juli 2023 E. 3. m.w.H.; OGer ZH LF210022 vom 15. April 2021 E. 2.2.).

3.2. Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (vgl. Art. 317 ZPO). Ist das nicht der Fall, bleiben die neuen Tatsachen und Beweismittel unberücksichtigt.

4.

4.1. Der Berufungskläger erklärt, er sei nicht einverstanden damit, dass er ohne eine adäquate Folge-Wohnmöglichkeit zum Verlassen der 1-Zimmerwohnung gezwungen werde. Er habe um ein Zuhause gebeten und die Gemeinde B. _____ habe ihm ein Zimmer in einem Haus an der C. _____-strasse 2 in B. _____ zugewiesen, welches in einem sehr schlechten Zustand sei. Der Berufungskläger führt weiter aus, man wolle, dass er selber Wohnungen suche. Im elektronischen Wohnungsmarkt sei leider (bei einer Mietübernahme von Fr. 1'000.00) nicht viel Brauchbares zu finden. Der Berufungskläger erklärt, er verstehe nicht, wie er mit einem Grundbedarf von Fr. 928.00 Wohnungen suchen, besichtigen und administrative Dinge, wie den Postversand oder Transporte, finanzieren solle. Er finde es nicht gut, wenn er so auf die Suche (nach einer Wohnung) geschickt werde (act. 43).

4.2. Mit diesen Vorbringen wiederholt der Berufungskläger Argumente, welche er bereits vor Vorinstanz gegen seine Ausweisung aus dem streitgegenständlichen Mietobjekt vorbrachte (vgl. Prot. VI S. 13, 15, 17 f., 25 und 27; siehe auch act. 42 S. 4 f. Erw. II./1.3. und 1.5.). Die Vorinstanz befand, der Berufungskläger habe (trotz wiederholter gerichtlicher Nachfrage) kein genügend konkretes, klares und bestimmtes Rechtsbegehren gestellt. Bereits aus diesem Grund wäre auf seine Klage nicht einzutreten. Dennoch behandelte die Vorinstanz in sorgfältiger Weise die vorgetragene Argumente des (rechtsunkundigen und unbeholfenen) Berufungsklägers in der Sache (act. 42 S. 9 f. Erw. III./2.2.-2.3.). Sie ging in ihren Erwägungen auch auf die vom Berufungskläger aufgeworfene Thematik der Verhältnismässigkeit der Kündigung resp. diejenige einer Nachfolgelösung sowie auf behauptete Mängel am Mietobjekt ein: Die Vorinstanz befand den Einwand der Unverhältnismässigkeit der Kündigung als nicht relevant. Dem Berufungskläger sei von der Berufungsbeklagten eine Nachfolgelösung angeboten worden, welche er jedoch abgelehnt habe. Die Berufungsbeklagte sei dennoch weiterhin bemüht, dem Berufungskläger eine neue Unterbringung zur Verfügung stellen zu können. Zu den geltend gemachten Mängeln der Mietsache erwog die Vorinstanz, diese seien vom Berufungskläger weder substantiiert dargelegt worden, noch seien sie relevant für das vorliegende Verfahren. Bei allfälligen Mängeln hätte der Beru-

fungskläger eine Herabsetzung des Mietzinses verlangen können. Die geltend gemachten Mängel seien gemäss der Berufungsbeklagten sodann kein Grund für die Kündigung gewesen (act. 42 S. 18 Erw. 2.4.-2.5.). Der Berufungskläger übergeht diese Erwägungen der Vorinstanz resp. zielt an ihnen vorbei, soweit er sich dazu äussert, trotz fehlender Mittel selber eine Wohnung suchen zu müssen. In Bezug auf letzteres Vorbringen ist er der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass aus Schwierigkeiten oder Hindernissen bei der Suche einer neuen Wohnmöglichkeit kein direkter Anspruch auf einen weiteren oder längeren Verbleib in der betreffenden Wohnung abgeleitet werden kann, insbesondere wenn die Kündigung – wie die Vorinstanz festhielt (act. 42 S. 17 Erw. VI./2.2.) – nicht angefochten wurde, und vom Berufungskläger auch kein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses gestellt worden ist. Der Ausweisungsanspruch wurde von der Vorinstanz bejaht (act. 42 Erw. VII.). In einem solchen Fall besteht grundsätzlich auch kein Anspruch auf Gewährung einer angemessenen Auszugsfrist. Das Gericht könnte zwar (aus Überlegungen der Verhältnismässigkeit) im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine kurze Schonzeit festlegen und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug (Auszug) ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (siehe ausführlich in: OGer ZH LF240006 vom 14. Februar 2024 E. 3.3. m.w.H.). Vorliegend ist zu beachten, dass der Berufungskläger bereits seit dem 31. August 2023 verpflichtet ist, aus dem Mietobjekt auszuziehen, und seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug ist (vgl. act. 3/2/1 = act. 34/3/1). Eine weitere Auszugsfrist kommt angesichts dessen auch in Anbetracht der durch den Berufungskläger geltend gemachten Schwierigkeiten oder Hindernissen bei der Wohnungssuche nicht in Frage.

4.3. Nach dem Gesagten fehlt es den Vorbringen in der Berufung an jeglicher Bezugnahme zum vorinstanzlichen Entscheid; der Berufungskläger versäumt es, sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Er wird den (auch für einen Laien geltenden) Anforderungen an die Berufungsbegründung damit nicht gerecht. Dies führt zum Nichteintreten auf die Berufung.

5.

5.1. Die Entscheidunggebühr für das Berufungsverfahren ist in Anwendung von § 12

Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 bis 3 und § 7 lit. a sowie § 10 GebV OG sowie in Anbetracht des Streitwertes von Fr. 16'200.00, des geringen Zeitaufwandes und der geringen Komplexität des Falls auf Fr. 300.00 festzusetzen.

5.2. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Für das Berufungsverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen: Dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr im Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Aufwände entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.00 festgesetzt.
3. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 43, sowie an das Bezirksgericht Hinwil (Mietgericht), 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. 16'200.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: