

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF180041-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. P. Higi und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. I. Vourtsis-Müller

Urteil vom 19. September 2018

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch C. _____

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes summarisches Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 3. August 2018 (ER180032)

Erwägungen:

1. a) Mit Urteil vom 3. August 2018 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur das Ausweisungsbegehren von B._____, der Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend nur Beschwerdegegnerin) gut und verpflichtete A._____, den Beklagten und Beschwerdeführer (nachfolgend nur Beschwerdeführer) die 2.5-Zimmerwohnung im 1. Stock an der D._____-gasse ... in E._____ samt zugehörigem Kellerabteil (Postadresse F._____-strasse ...) unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 13 Dispositiv Ziffer 1). Das Stadtmannamt Winterthur-... wurde angewiesen, diesen Entscheid auf erstes Verlangen der Klägerin, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen ist, zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei (act. 13 Dispositiv Ziffer 2).

b) Das Urteil wurde A._____ am 14. August 2018 zugestellt (act. 11). Mit Eingabe vom 24. August 2018 (Poststempel) erhob er rechtzeitig Beschwerde (act. 14). Er führte aus, am 29. Juli 2018 habe er das ihm zugestellte Ausweisungsbegehren angefochten (...). In der Anfechtung habe er darauf hingewiesen, dass er aus persönlichen Gründen grosse Schwierigkeiten habe, eine neue Wohnung zu finden, und habe deshalb um einen Aufschub bis Ende September 2018 gebeten. Aus formalen Gründen sei dies vom Bezirksgericht Winterthur (...) abgelehnt worden. Er ersuche das Gericht – und es sei ihm bewusst, dass er hierfür keine rechtliche Grundlage geltend machen könne – trotz allem seine persönliche Beschwerde zu prüfen und seinem Gesuch **Aufschub der Ausweisung bis Ende September 2018** stattzugeben (act. 14 S. 1).
2. a) Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid u.a. aus, das Mietverhältnis sei unter Einhaltung der vereinbarten Frist gekündigt worden. Die Kündigung sei innert Frist nicht angefochten worden. Im Gegenteil habe der Beklagte die Gültigkeit der Kündigung in einer Vereinbarung vom 16. April 2018 aus-

drücklich anerkannt (vgl. act. 3/14). Das Mietverhältnis zwischen den Parteien sei gemäss Vereinbarung vom 16. April 2018 einmalig und längstens bis 30. Juni 2018 erstreckt worden. Seither befinde sich der Beklagte ohne gültigen Rechtstitel in der Wohnung (act. 13 Erw. III.3.1-3.2). Es habe keinen Einfluss auf die Gültigkeit der Kündigung, wenn es dem Beklagten aufgrund seiner finanziellen Situation schwer falle, eine andere Wohnung zu finden oder die Mietzinsen zu bezahlen. Die Vorbringen des Mieters seien vielmehr persönlicher Natur und für das Ausweisungsverfahren nicht relevant. Da der Beklagte vorliegend nicht innert Frist an die Schlichtungsbehörde gelangt sei, sei das Mietverhältnis definitiv ausgelaufen. Es bestehe damit keine gesetzliche Grundlage für das Gericht, die Auszugsverpflichtung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben (act. 13 Erw. III.4.2). Der Beklagte sei zu verpflichten, die 2.5-Zimmerwohnung im 1. Stock an der D.____-gasse ... in E.____ samt zugehörigem Kellerabteil unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 13 Erw. III.5).

b) Mit diesen Erwägungen setzte sich der Beschwerdeführer nicht auseinander. Wie aus seiner Beschwerdeschrift hervorgeht, beanstandete er die Ausweisung als solche nicht, sondern lediglich deren Zeitpunkt. Auf seine diesbezüglichen Vorbringen wird nachstehend unter Ziffer 4 eingegangen.

3. 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. III.1-2). Es gibt keine Hinweise für eine Nichtigkeit der ordentlichen Kündigung per 31. März 2018 (act. 3/10). Dem Beschwerdeführer wurde form-, frist- und termingerech gekündigt. Diesbezüglich kann auf die vorinstanzlichen Erwägungen (act. 13 Erw. III.3 und III.3.1) und auf die von der Vermieterin bei der Vorinstanz eingereichten Beweismittel (act. 3/1, act. 3/10-11) abgestellt werden.

b) Die Kündigung wurde innert Frist bei der Schlichtungsbehörde nicht angefochten und es wurde auch kein Erstreckungsbegehren gestellt. Jedoch trafen die Parteien am 16. April 2018 eine aussergerichtliche Vereinbarung.

Darin stellten sie fest, dass die Kündigung vom 23. September 2017 per 31. März 2018 gültig sei. Ferner erstreckte die Vermieterin das gekündigte Mietverhältnis einmalig und letztmals bis zum 30. Juni 2018 (act. 3/14 Ziff. 1-2). Damit steht grundsätzlich fest, dass der Beschwerdeführer seit 1. Juli 2018 kein Recht mehr zum Verbleib im Mietobjekt hat.

4. Wie bereits erwähnt, beanstandet der Beschwerdeführer den Ausweisungszeitpunkt. Er macht vor Obergericht persönliche Gründe geltend, ohne diese näher zu begründen. Vor Vorinstanz berief er sich auf vorübergehende Obdachlosigkeit, da er schlicht keine neue Wohnung habe und eine neue zu finden aufgrund seines Betreibungsregistrauszuges schwierig sei (act. 8 sinngemäss). Diese Einwendungen sind, wie die Vorinstanz bereits ausgeführt hat (act. 13 Erw. III.4.2), alle persönlicher Natur und damit unbehelflich. Im Übrigen ist durch den Gang des Verfahrens der beantragte Aufschub der Ausweisung bis Ende September 2018 (act. 14) praktisch erreicht.
5. Das Einzelgericht im summarischen Verfahren ist demnach zu Recht von einem in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht klaren Fall ausgegangen. Die sofortige Ausweisung ist nicht zu beanstanden. Das führt zur Abweisung der Beschwerde.
6. Ausgangsgemäss sind die Kosten des vorliegenden Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert im Ausweisungsverfahren entspricht in der Regel sechs Monatsmietzinsen (OGer ZH PF140002 vom 21. Februar 2014). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 7'560.– (6x Fr. 1'260.–) ist die Entscheidegebühr auf Fr. 500.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2, sowie § 8 Abs. 1 GebV OG). Da der Beschwerdeführer unterliegt, kann ihm keine Parteientschädigung zugesprochen werden. Der Beschwerdegegnerin ist keine Entschädigung zu entrichten, da ihr keine wesentlichen Umtriebe entstanden sind, die abzugelten wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels der Beschwerdeschrift (act. 14) samt Beilagen (act. 16/2-6), sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur 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. 7'560.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am:
20. September 2018