

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF180053-O/U

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

Beschluss vom 8. Januar 2019

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B._____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Hinwil vom 12. Dezember 2018 (ER180050)

Erwägungen:

1. A. _____ ist Mieter einer Dachwohnung (inkl. Kellerabteil und Autoabstellplatz) an der ...-str. ... in C. _____ (vgl. act. 2/1). Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 1'569.– (vgl. act. 2/2). Mit Schreiben vom 15. Juni 2018 mahnte der Vermieter den Mieter wegen ausstehender Mietzinse für die Monate Januar 2018 bis Juni 2018 und setzte ihm eine 30-tägige Zahlungsfrist an, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (vgl. act. 2/92). Nachdem der Mieter den Ausstand nicht beglichen hatte, kündigte der Vermieter am 21. September 2018 den Mietvertrag mittels amtlich genehmigtem Formular per 31. Oktober 2018 (vgl. act. 2/11).

Mit Eingabe vom 15. November 2018 stellte der Vermieter beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Hinwil (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Mit Urteil vom 12. Dezember 2018 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch gut. Sie verpflichtete den Mieter antragsgemäss, die Mietwohnung (inkl. Kellerabteil und Autoabstellplatz) unverzüglich zu räumen und dem Vermieter in ordnungsgemäsem Zustand zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Gleichzeitig wies die Vorinstanz das Gemeindeammannamt Hinwil an, diesen Entscheid auf Begehren des Vermieters zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde auf Fr. 750.– festgesetzt und dem Mieter auferlegt. Sodann wurde der Mieter verpflichtet, dem Vermieter eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– zu bezahlen (vgl. act. 13 [= act. 10 = act. 15]). Dagegen erhob der Mieter mit Eingabe vom 20. Dezember 2018 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (vgl. act. 14, zur Rechtzeitigkeit siehe act. 10).

2. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und inwiefern er abgeändert werden soll (Begründungslast), d.h. die Beschwerde führende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen. Es genügt nicht, die Vorbringen vor Vorinstanz

einfach zu wiederholen oder pauschal darauf zu verweisen. Ebensov wenig genügt eine allgemeine Kritik an den vorinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 = Pra 102 [2013] Nr. 4 mit Verweisen, am Beispiel der Berufung). An die Begründung der Beschwerde werden bei Laien keine hohen Anforderungen gestellt. Immerhin muss die Begründung so beschaffen sein, dass der loyale und verständige Leser unschwer und eindeutig verstehen kann, was nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Auf Beschwerden, denen es an einer hinreichenden Begründung fehlt, ist nicht einzutreten (vgl. etwa OGer ZH PF160023 vom 8. Juli 2016 m.w.H.).

Der Beschwerdeführer erklärte in seiner Eingabe einzig, dass er Beschwerde gegen das Urteil des Bezirksgerichts Hinwil erhebe (vgl. act. 14). Mit Schreiben vom 21. Dezember 2018 wurde auf die Begründungserfordernis einer Beschwerde hingewiesen (vgl. act. 16). Bis heute ging keine Begründung ein. Auf die Beschwerde kann daher nicht eingetreten werden.

3. Ist auf die Beschwerde nicht einzutreten, so wird der Mieter kosten- und entschädigungspflichtig (vgl. Art. 106 ZPO). Die Entscheidungsbüher ist auf Fr. 200.– festzusetzen. Entschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, dem Vermieter nicht, weil ihm keine entschädigungspflichtigen Umtriebe entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsbüher wird auf Fr. 200.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 14, sowie an das Bezirksgericht Hinwil (unter

Rücksendung der erstinstanzlichen Akten) und an die Obergerichtskasse, 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. 9'414.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. O. Canal

versandt am: