

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190018-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. P. Higi und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin
MLaw N. Seebacher

Beschluss vom 17. April 2019

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ **AG,**

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Andelfingen vom 27. März 2019 (ER190001)

Erwägungen:

1. Der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) ist der ehemalige Eigentümer einer im Stockwerkeigentum stehenden Wohnung an der ...-strasse ... in ... [Ort] (vgl. act. 3/3). Diese Wohnung bzw. Stockwerkeigentumseinheit wurde von der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ersteigert und steht jetzt in deren Eigentum (act. 3/4). Am 22. März 2018 schlossen die Parteien eine als "Übergangsvereinbarung der Liegenschaft in ... [Ort] ...-strasse ..." betitelte Vereinbarung, mit welcher die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer im Wesentlichen eine Auszugsfrist bis längstens 30. September 2018 einräumte. Im Gegenzug sollte der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin eine Umtriebsentschädigung von Fr. 7'000.– bezahlen, wobei sich diese unter gewissen Voraussetzungen – insbesondere bei einem früheren Auszug – reduzieren oder – insbesondere bei Zahlungsverzug – erhöhen konnte. Zudem wurde festgehalten, dass der Beschwerdeführer das Objekt bis zum 30. September 2018 für Fr. 750'000.– zurückkaufen könne (act. 3/5). Mit einer weiteren Vereinbarung vom 7. August 2018 wurde der späteste Auszugstermin auf den 30. November 2018 verschoben (act. 3/6). Am 5. Dezember 2018 hielt die Beschwerdegegnerin gegenüber dem Beschwerdeführer fest, man sei ihm mit dem Auszug aus der Wohnung schon sehr entgegen gekommen. Ursprünglich sei ein Auszug per 30. November 2018 vereinbart worden, danach habe er ihr fest zugesichert, die Wohnung bis spätestens am 31. Dezember 2018 zu übergeben. Mit einer erneuten Verschiebung des Auszugs erst per 20. Januar 2018 (recte: wohl 2019) sei man nicht einverstanden und bitte den Beschwerdeführer darum, mit einem Mitarbeiter der Beschwerdegegnerin bis spätestens am 3. Januar 2019 um 12 Uhr eine Wohnungsübergabe zu vereinbaren (act. 3/7).

2.1 Am 4. Februar 2019 stellte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Andelfingen (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsgesuch gegen den Beschwerdeführer (act. 1). Nach

Durchführung des vorinstanzlichen Verfahren, dessen Details sich dem vorinstanzlichen Entscheid entnehmen lassen (act. 19 [= act. 16 = act. 21] S. 2, E. 1), hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin mit Urteil vom 27. März 2019 gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die 5.5 Zimmerwohnung im Ober- und 1. Dachgeschoss an der ...-strasse ... in ... [Ort] bis spätestens 15. April 2019, 12:00 Uhr, zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung durch das Gemeindeammannamt ... im Unterlassungsfall (act. 19 [= act. 16 = act. 21] Disp.- Ziff. 1 und 2).

2.2 Gegen dieses Urteil erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 6. April 2019 (act. 20) rechtzeitig (vgl. act. 17/2) Beschwerde. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-17). Da sich die Beschwerde des Beschwerdeführers – wie nachfolgend noch darzulegen sein wird – sofort als offensichtlich unzulässig bzw. unbegründet erweist – kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO auf eine Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin verzichtet werden und es ist ohne Weiterungen zu entscheiden.

2.1 Art. 321 Abs. 1 ZPO statuiert, dass die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen ist. Das bedeutet, dass die Beschwerde 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).

2.2 Die Eingabe des Beschwerdeführers deckt sich inhaltlich mit seiner vorinstanzlichen Stellungnahme. Wie bereits vorinstanzlich (vgl. act. 19 S. 3, E. 2.2 sowie act. 7) macht er im wesentlichen geltend, er sei nach wie vor Mieter der

streitgegenständlichen Wohnung. Auf die Bemerkung und den Wunsch, dass er die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Partner erwerben könnte, sei bis heute nicht eingetreten worden, und er warte immer noch auf ein Gespräch (act. 20). Die Vorinstanz ist auf dieses Argument des Beschwerdeführers eingegangen und hat dazu insbesondere ausgeführt, der Beschwerdeführer habe seine nicht weiter substantiierte Behauptung, wonach er noch immer Mieter der Wohnung sei, durch nichts untermauern können (act. 19). Im Rahmen seiner Beschwerde setzt sich der Beschwerdeführer mit dieser Feststellung der Vorinstanz nicht auseinander und zeigt insbesondere nicht auf, weshalb der vorinstanzliche Entscheid falsch sein soll. Vielmehr bringt er im Rahmen seiner Beschwerde einzig vor, die Tatsache, dass der Vermieter ihn via Gericht ausweisen wolle, beweise, dass er immer noch Mieter sei (act. 20). Dies ist unzutreffend. Vielmehr hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass die Beschwerdegegnerin, welche unbestrittenermassen Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung sei (act. 19 S. 4, E. 3.1), seine Ausweisung gestützt auf ihr Eigentum verlange. In rechtlicher Hinsicht hielt sie dabei zutreffend fest, dass wer Eigentümer einer Sache sei, über sie in den Schranken der Rechtsordnung nach seinem Belieben verfügen und sie von jedem, der sie ihm vorenthält, herausverlangen und jede ungerechtfertigte Einwirkung abwenden könne (Art. 641 ZGB; vgl. act. 19 S. 4, E. 3.2). Zwar besteht der sich daraus ergebende dingliche Anspruch des Eigentümers gegen den Besitzer auf Herausgabe der Sache nur insofern der Besitzer nicht zum Besitz der Sache berechtigt ist, wobei sich eine solche Berechtigung aus schuldrechtlichen Verträgen wie etwa einem Mietvertrag ergeben (BSK ZGB II-Wiegand, 5. Aufl. 2015, Art. 641 N 49 f.). Indes hält der Beschwerdeführer der vorinstanzlichen Feststellung, wonach er das Bestehen eines Mietvertrages durch nichts habe untermauern können, – wie gesehen – nichts entgegen, weshalb auf die Beschwerde insoweit mangels Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einzutreten ist. Dass der Beschwerdeführer die Wohnung allenfalls kaufen möchte, ändert entgegen seiner Meinung nicht, berechtigt ihn dieser Umstand doch nicht zum Besitz der Wohnung.

2.3 Schliesslich beantragt der Beschwerdeführer sinngemäss die Gewährung einer Auszugsfrist bis zum 12. Mai 2019 (act. 20). Da dieser erstmals im vorlie-

genden Beschwerdeverfahren gestellt wird und sich deshalb als unzulässig erweist (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO), ist darauf nicht einzutreten.

3. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtsgebühr ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 5'000.– (vgl. act. 19 S. 6. E. 5) sowie gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. § 4 Abs. 1 und 3 sowie 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen. Der Beschwerdegegnerin ist für das Beschwerdeverfahren mangels Umtrieben keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Beschwerdegegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 20, sowie an die Vorinstanz, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 5'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am: