

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF200069-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

## **Beschluss vom 14. September 2020**

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster vom 2. Juli 2020 (ER200020)

### Erwägungen:

1.

1.1. B.\_\_\_\_\_ kündigte mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 das Mietverhältnis mit der Gemeinde C.\_\_\_\_\_ [Ort] für die 2.5-Zimmerwohnung im 1. OG in der Liegenschaft an der D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in C.\_\_\_\_\_ (act. 3/1). Daraufhin hob die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ mit Schreiben vom 10. Januar 2020 die Vereinbarung zur Nutzung dieser Wohnung mit dem Untermieter A.\_\_\_\_\_ ebenfalls per 30. April 2020 auf, mit der Aufforderung, die Wohnung bis zu diesem Datum komplett zu räumen und sich eine neue Unterkunft zu suchen, weil die Gemeinde C.\_\_\_\_\_ ihm keine mehr zur Verfügung stellen könne (act. 3/6).

1.2. Am 4. Juni 2020 reichte B.\_\_\_\_\_ (Gesuchsteller und Beschwerdegegner, nachfolgend Beschwerdegegner) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Uster ein Ausweisungsbegehren gegen A.\_\_\_\_\_ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) ein (act. 1 und act. 2). Mit Urteil vom 2. Juli 2020 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren des Beschwerdegegners gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die 2.5-Zimmer-wohnung an der D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in C.\_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen, dem Beschwerdegegner ordnungsgemäss zu übergeben und sein Fahrzeug des Herstellers Rover vom Unterstand auf der Seite des Haupteingangs zu entfernen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 13 = act. 17 (begründet) = act. 20).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 28. August 2020 Beschwerde bei der Kammer mit dem sinngemässen Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei das Ausweisungsbegehren abzuweisen (act. 21).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-18). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Beschwerde zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat ein Beschwerdeführer der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. An Laienbeschwerden werden in dieser Hinsicht zwar nicht allzu strenge Anforderungen gestellt. Es genügt aber auf jeden Fall nicht, in einer Beschwerdeschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben, oder das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH, PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Umfasst wird davon auch die Überprüfung von blosser Unangemessenheit, soweit es um Rechtsfolgeermessen geht (vgl. zum Ganzen etwa ZK ZPO-FREIBURGH/AUS/AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 320 N 3 f. i.V.m. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 310 N 36). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.2. Die vorliegende Beschwerde vom 28. August 2020 (Datum Poststempel) wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit sinngemässen Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Nach dem vorhin Gesagten genügt die Begründung den gesetzlichen Anforderungen allerdings nicht. Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen die Erstreckung des Mietverhältnisses geltend, indem er zusammengefasst ausführt, er habe mehrere Wohnungen besichtigt und sich beworben. Weil es viele Bewerber für günstige Wohnungen gebe, habe er aber keine Chance. Es sei für ihn unmöglich, eine günstige Wohnung zu finden. Der Gemeindepräsident habe ihm versprochen, eine Wohnung zu finden, habe es aber trotzdem nicht gemacht. Das Sozialamt habe auf seinen Hilferuf nur zynisch reagiert. Die Gemeinde C. \_\_\_\_\_

wolle ihm nur eine desolate Wohnung ohne Heizung andrehen (act. 21). Bei diesem Vorbringen handelt es sich um eine blosser Wiederholung des bereits bei der Vorinstanz Vorgebrachten (vgl. act. 12 und Prot. VI S. 4 f.). Anderes bringt der Beschwerdeführer nicht vor. Eine Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids, wie sie auch von Laien im Ansatz verlangt werden darf, unterbleibt. Es ist nicht ersichtlich, was nach Auffassung des Beschwerdeführers an vorinstanzlichen Entscheid falsch sein und korrigiert werden soll. Es ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten.

2.3. Lediglich ergänzend ist der Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass seiner Beschwerde aber auch in der Sache kein Erfolg beschieden gewesen wäre. Der Beschwerdeführer verkennt, dass ein möglicher Erstreckungsanspruch lediglich gegenüber dem Untervermieter und nicht gegenüber dem Vermieter bestehen kann und auch dann eine Erstreckung höchstens bis zum Ablauf des Hauptmietverhältnisses eingeräumt werden kann. Ist das Hauptmietverhältnis gekündigt, hat der Untermieter gegenüber dem Hauptvermieter keinen Anspruch auf weiteren Verbleib im Mietobjekt (Art. 273b Abs. 1 OR; SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 262 N 48 und N 53 sowie Art. 273b N 1, N 6 und N 8 mit Verweis auf BGE 120 II 112 E. 3b/cc; LACHAT/NIDERÖST, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, N 23.2.5.2.4 f.). Der Beschwerdeführer anerkannte bei der Vorinstanz die Beendigung des Hauptmietverhältnisses per 30. April 2020. Er kann sich als Untermieter gegenüber dem Beschwerdegegner als Hauptvermieter für den weiteren Verbleib in der Wohnung nicht auf die Erstreckung oder auf einen anderen Rechtsgrund berufen.

3. Umstande halber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, und dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gälte (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage einer Kopie von act. 21, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Uster, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 6'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: