

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF210024-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 28. Juni 2021

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 10. Mai 2021 (ER210010)

Erwägungen:

1.1 Der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) mietete von der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) mit Untermietvertrag vom 5. Januar 2021 ab Januar 2021 ein möbliertes Zimmer an der C. _____-strasse ... in D. _____ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 600.– (act. 2/1). Am 12. März 2021 kündigte die Beschwerdegegnerin das Untermietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars auf den 31. März 2021 (act. 1, act. 2/2), nachdem der Beschwerdeführer mit den Mietzinszahlungen in Verzug geraten war und auf ihre Zahlungsaufforderung nicht reagiert hatte (act. 1, act. 2/5). Der Beschwerdeführer hat das Zimmer bis heute nicht an die Beschwerdegegnerin zurückgegeben.

1.2 Mit Eingabe vom 12. April 2021 beantragte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen (fortan Vorinstanz) die Ausweisung des Beschwerdeführers aus dem möblierten Zimmer unter Anordnung der Zwangsvollstreckung durch das Gemeindeammannamt im Unterlassungsfall (act. 1, act. 2/1–7). Nach durchgeführtem Verfahren – in dessen Rahmen die Stellungnahme des Beschwerdeführers (act. 21) verspätet erfolgt und damit durch die Vorinstanz nicht beachtet worden war – hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit unbegründetem Entscheid vom 10. Mai 2021 gut (act. 25). Nachdem der Beschwerdeführer innert Frist eine Begründung des Entscheids verlangt hatte (vgl. act. 28), ging ihm der begründete Entscheid am 8. Juni 2021 zu (act. 32/2; begründete Fassung Entscheid: act. 31 = act. 34, nachfolgend zitiert als act. 34).

2. Am 19. Juni 2021 (Datum Poststempel) erhob der Beschwerdeführer gegen diesen Entscheid Beschwerde. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–32). Da sich die Beschwerde sogleich als verspätet erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

3.1 Nach Eingang einer Klage oder eines Rechtsmittels prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Prozess- bzw. Rechtsmittelvoraussetzungen erfüllt sind.

Dazu gehört u.a. die Einhaltung der gesetzlichen Rechtsmittelfristen. Gegen Entschiede im – wie hier – summarischen Verfahren beträgt die Frist für die Einreichung der Berufung 10 Tage (Art. 314 ZPO i.V.m. Art. 248 lit. c ZPO). Die Frist gilt dann als gewahrt, wenn die Rechtsmittelschrift am letzten Tag der Frist dem Gericht oder der Schweizerischen Post oder einer Schweizerischen diplomatischen bzw. konsularischen Vertretung zuhänden des Gerichts übergeben worden ist (vgl. Art. 143 Abs. 2 ZPO). Bei der Übergabe an die Schweizerische Post ist von der widerlegbaren Vermutung auszugehen, dass das Datum des Poststempels mit demjenigen der Übergabe übereinstimmt (OFK ZPO-JENNY/JENNY, 2. Aufl. 2015, Art. 143 N 5 f.). Wird ein Rechtsmittel verspätet eingereicht, ist darauf nicht einzutreten.

3.2 Die begründete Fassung des Entscheids der Vorinstanz vom 10. Mai 2021 wurde dem Beschwerdeführer wie gezeigt am 8. Juni 2021 zugestellt (act. 32/2). Die zehntägige Rechtsmittelfrist endete demnach am Freitag, dem 18. Juni 2021. Die Beschwerdeschrift trägt den Poststempel vom 19. Juni 2021 und ist damit verspätet erfolgt (act. 35). Ausführungen des Beschwerdeführers, weshalb die Beschwerde verspätet erfolgte oder weshalb von einer rechtzeitig erhobenen Beschwerde auszugehen wäre, finden sich keine. Auf die Beschwerde ist damit nicht einzutreten.

4.1 Nur der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass auf die Beschwerde selbst dann nicht einzutreten wäre, wenn sie rechtzeitig erfolgt wäre. So ist eine Beschwerde innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (vgl. Art. 321 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. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

4.2 Die Vorinstanz prüfte in ihrem Entscheid die Gültigkeit der erfolgten Kündigung und bejahte diese. Die Beschwerdegegnerin habe von der im Mietvertrag vereinbarten ordentlichen Kündigungsmöglichkeit Gebrauch gemacht und das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars gekündigt. Der eingeschriebene Brief sei vom Beschwerdeführer daraufhin nicht abgeholt worden. Die Kündigung gelte damit in Anwendung der absoluten Empfangstheorie als am 15. März 2021 zugestellt. Die von den Parteien vereinbarte Kündigungsfrist von 14 Tagen – entsprechend den Vorgaben von Art. 266e OR für möblierte Zimmer – sei damit eingehalten und das Untermietverhältnis habe am 31. März 2021 geendet. Entsprechend verfüge der Beschwerdeführer seit dem 1. April 2021 über keinen Rechtstitel mehr, um die Räumlichkeiten zu gebrauchen (act. 34 E. 3.4.).

4.3 In Rahmen seiner Beschwerde erklärt der Beschwerdeführer pauschal, die Beschwerdegegnerin betreibe Wucherei, Diebstahl und schleiche sich ohne sein Wissen in seine Räumlichkeiten, was die Vorinstanz nicht überprüft habe (act. 35). Mit dieser Beschwerdebegründung nimmt der Beschwerdeführer keinen Bezug zum vorinstanzlichen Entscheid; er setzt sich in keiner Weise mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinander. Insbesondere bringt er nicht vor, weshalb der Vorinstanz seiner Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre, bzw. inwiefern die von ihm erhobenen Vorwürfe gegen die Beschwerdegegnerin – würden sie denn zutreffen – den vorinstanzlichen Entscheid als falsch erscheinen liessen. Die Beschwerdebegründung genügt damit selbst den bei Laien herabgesetzten Anforderungen nicht. Auf die Beschwerde wäre auch aus diesem Grund nicht einzutreten.

5.1 Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 3'600.– (vgl. die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen, act. 34 E. 7) ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 400.– festzusetzen.

5.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Gesuchsgegner und Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 35, sowie an das Bezirksgericht Meilen, Einzelgericht im summarischen Verfahren, 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 3'600.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Häfeli

versandt am: