

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF160055-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. A. Huizinga sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

Beschluss und Urteil vom 21. September 2016

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

B._____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 25. August 2016 (ER160025)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- " 1. Es sei der Gesuchsgegner anzuweisen, die gemietete 4 1/2 - Zimmer Wohnung im 1. OG rechts, den Keller und den Wirtschaftsraum im UG sowie die Einstellplätze 15 und 28 in der Garage, In der C. _____ ..., D. _____, unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben;
2. es sei das zuständige Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon i.S.v. Art. 343 Abs. 1 lit. d und e ZPO i.V.m. § 147 Abs. 1 lit. b GOG anzuweisen, das Urteil auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.
alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners."

Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Meilen

vom 25. August 2016:

(act. 10 = act. 14 = act. 16)

1. Der Gesuchsgegner wird unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall verpflichtet, die 4 1/2-Zimmer-Wohnung, In der C. _____ ... in D. _____, mit sämtlichen im Rechtsbegehren genannten Nebenräumlichkeiten sowie Einstellplätzen bis spätestens 23. September 2016, 12:00 Uhr mittags, zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss gereinigt mit allen dazugehörenden Schlüsseln zu übergeben.
2. Das Gemeindeammannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon wird angewiesen, diese Verpflichtung nach Eintritt der Rechtskraft und Ablauf der Auszugsfrist auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind vom Gesuchsteller vorzuschüssen, sind ihm aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
Diese Anweisung verfällt 6 Monate nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils.

[3.-6. Kosten- und Entschädigungsfolgen]

[7.-8. Mitteilungen, Rechtsmittel]

Berufungsanträge des Gesuchsgegners und Berufungsklägers:

(act. 15)

- " 1. Das Urteil in der vorliegenden Form sei aufzuheben
2. Die gerichtliche Bestellung eines Rechtsbeistandes zur Wahrung meiner Rechte, nachdem die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist
3. Die Befreiung von den Gerichtskosten"

Erwägungen:

1.

1.1. Der Gesuchsgegner und Berufungskläger ist Mieter der 4 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss an der Adresse In der C._____ ... in D._____ ZH (act. 3/2). Der Vermieter, Gesuchsteller und Berufungsbeklagte stellte am 22. Juli 2016 beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Meilen (Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen den Mieter. Er stützte dieses auf die mit amtlich genehmigtem Formular vom 26. Mai 2016 erfolgte Kündigung des Mietverhältnisses per 30. Juni 2016, welche nach Androhung der ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs im Sinne von Art. 257d OR erfolgt war (act. 3/3; act. 3/5).

1.2. Mit Urteil vom 25. August 2016 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren des Vermieters gut und befahl dem Mieter, das oben genannte Mietobjekt bis am 23. September 2016 zu räumen und dem Vermieter ordnungsgemäss zu übergeben (act. 10 = act. 14 = act. 16).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob der Mieter mit Eingabe vom 11. September 2016 fristgerecht Berufung bei der II. Zivilkammer des Obergerichts (act. 15).

1.4. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-12). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der zehntägigen Rechtsmittelfrist zu erheben (Art. 314 ZPO). Dabei sind konkrete Anträge zu stellen und zu begründen. Die Berufung führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (vgl. im Einzelnen ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 33 ff.). An die Rechtsmitteleingaben von Laien werden allerdings nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulie-

rung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung muss wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. auch BK ZPO-STERCHI, Art. 321 N 18 und 22).

Der Mieter beantragt in der Hauptsache die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Zur Begründung führt er aus, auf die Argumente in seiner Stellungnahme vom 13. August 2016 werde im Urteil überhaupt nicht eingegangen (vgl. act. 15). Damit sind die genannten Anforderungen an die Rechtsmitteleingabe – wenn auch nur knapp – erfüllt. Auf die Berufung ist daher einzutreten.

2.2. Der Mieter verlangt im Berufungsverfahren die gerichtliche Bestellung eines Rechtsbeistandes, da auch die Gegenpartei anwaltlich vertreten sei (act. 15). Das Gericht bestellt einer Partei einen Rechtsvertreter, wenn sie offensichtlich nicht imstande ist, den Prozess selbst zu führen (Art. 69 Abs. 1 ZPO). Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, nachdem der Mieter bereits im vorinstanzlichen Verfahren offenkundig in der Lage war, seine Sache selbst zu vertreten (vgl. act. 9). Auch legt der Mieter nicht dar, weshalb es ihm nicht möglich gewesen sein sollte, selbst rechtzeitig einen Anwalt zu mandatieren, der ihn vor Obergericht vertritt. Die Berufung ist innert der Rechtsmittelfrist von zehn Tagen abschliessend begründet einzureichen. Eine Erstreckung dieser Frist oder eine Nachfrist zur Ergänzung der Rechtsmitteleingabe ist ausgeschlossen (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Nachdem die Berufungsfrist bereits abgelaufen ist, erwiese sich der Beizug eines Rechtsvertreters im jetzigen Zeitpunkt auch nicht mehr als hilfreich bzw. sinnvoll.

Soweit der Mieter mit seinem Antrag allenfalls die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes im Sinne von Art. 117 ff. ZPO wünschte, gölte ebenfalls das vorhin Dargelegte. Weiter wäre auf folgendes hinzuweisen: Ein Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege besteht, wenn die gesuchstellende Partei nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (Art. 117 lit. a ZPO) und ihr Begehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 lit. b ZPO). Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst

die gerichtliche Bestellung eines Rechtsbeistandes, wenn dies zur Wahrung der Rechte der Partei notwendig ist, insbesondere wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist (Art. 118 lit. c ZPO). Wie die nachstehenden Ausführungen zeigen, ist die Voraussetzung von Art. 117 lit. b ZPO vorliegend nicht erfüllt. Eine Prüfung der weiteren Voraussetzungen erübrigt sich damit.

Der Antrag des Mieters auf Bestellung eines Rechtsvertreters für das Berufungsverfahren ist nach dem Gesagten abzuweisen.

2.3. In der Sache erwog die Vorinstanz, gemäss den vom Vermieter eingereichten Unterlagen habe der Mieter den Mietzins für die Monate Februar bis April 2016 nicht rechtzeitig geleistet. Mit Schreiben vom 19. April 2016 habe der Vermieter dem Mieter unter ausdrücklicher Androhung der Kündigung eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung der ausstehenden Mietzinse angesetzt. Nachdem der Mieter diese Ausstände nicht beglichen habe, sei am 26. Mai 2016 mittels kantonal genehmigtem Formular per 30. Juni 2016 die Kündigung ausgesprochen worden. Da der Sachverhalt unbestritten und die Rechtslage klar sei, sei das Ausweisungsbegehren gutzuheissen und dem Mieter zu befehlen, das Mietobjekt zu verlassen (act. 14 E. 3.3.-3.5.).

Der Mieter beanstandet wie erwähnt, seine Stellungnahme vom 13. August 2016 werde im vorinstanzlichen Urteil überhaupt nicht gewürdigt (act. 15). Er macht damit die Verletzung seines rechtlichen Gehörs geltend. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt unter anderem die grundsätzliche Pflicht des Gerichts, seinen Entscheid zu begründen (Art. 29 Abs. 2 BV sowie Art. 53 ZPO und Art. 238 lit. g ZPO). Die Urteilsbegründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids und über allfällige Anfechtungsmöglichkeiten ein Bild machen und den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich der Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. statt vieler ZK ZPO-SUTTER-SOMM/CHEVALIER, Art. 53 N 13 f. mit Hinweis auf BGE 133 III 439 und BGE 134 I 83).

Diesen Anforderungen wird das angefochtene Urteil gerecht, indem es nachvollziehbar aufzeigt, aus welchen Gründen die Vorinstanz zu ihrem Entscheid kam. In den Erwägungen wird auch auf die Vorbringen des Mieters in seiner Stellungnahme vom 13. August 2016 hingewiesen (act. 14 E. 2.2.). Darin berief sich der Mieter auf einen finanziellen Engpass im Februar 2016 sowie auf nicht geltend gemachte Gegenforderungen gegenüber dem Vermieter und bat um eine aussergerichtliche Lösung (vgl. act. 9). Für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren des Vermieters im Verfahren nach Art. 257 ZPO ist einzig entscheidend, ob sich der Mieter gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu Recht im Mietobjekt aufhält oder ob er nach einer gültigen Kündigung ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Die Vorbringen des Mieters betreffen seine persönliche Situation und sind für den Ausweisungsentscheid nicht wesentlich bzw. erheblich. Dass die Vorinstanz darauf nicht näher einging, ist deshalb nicht zu beanstanden. Der Mieter legt in seiner Berufung denn auch nicht dar, inwieweit von ihm vorgebrachte entscheidungswesentliche Argumente nicht berücksichtigt worden wären. Die Berufung ist demnach abzuweisen.

3.

3.1. Ausgangsgemäss wird der Mieter für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4, § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen. Damit wird insbesondere dem geringen Zeitaufwand im Rechtsmittelverfahren Rechnung getragen.

3.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, und dem Vermieter nicht, weil er sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste.

3.3. Der Mieter beantragt im Berufungsverfahren die Befreiung von den Gerichtskosten, ohne dies näher zu begründen (act. 15). Wie bereits vorstehend ausgeführt (E. 2.2.) sind die Voraussetzungen für die Gewährung der unentgeltli-

chen Rechtspflege nach Art. 117 ZPO vorliegend nicht gegeben. Das Gesuch ist deshalb abzuweisen.

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag des Berufungsklägers, es sei ihm für das Berufungsverfahren ein Rechtsvertreter zu bestellen, wird abgewiesen.
2. Das Gesuch des Berufungsklägers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren (Befreiung von Gerichtskosten usw.) wird abgewiesen.
3. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Meilen vom 25. August 2016 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act 15, sowie an das Bezirksgericht Meilen 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. 24'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am: