

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF200016-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller

Beschluss vom 6. März 2020

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 14. Februar 2020 (ER190052)

Erwägungen:

1. a) Mit Urteil vom 14. Februar 2020 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf das Ausweisungsbegehren von Dr. med. B. _____ (Gesuchsteller und Berufungsbeklagter, nachfolgend Berufungsbeklagter) vom 14. November 2019 gut und verpflichtete A. _____ (Gesuchsgegner und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, das 5-Zimmer-Einfamilienhaus mit Garage an der C. _____-Strasse ... in D. _____ [Ort] sofort zu verlassen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben (act. 21 Dispositiv Ziffer 1). Das Gemeindeammannamt D. _____-E. _____ [Ort] wurde angewiesen, auf erstes Verlangen des Gesuchstellers die Verpflichtung des Gesuchsgegners gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei (act. 21 Dispositiv Ziffer 2). Die Entscheidgebühr wurde auf Fr. 2'300.– festgesetzt (act. 21 Dispositiv Ziffer 3). Die Gerichtskosten wurden dem Gesuchsgegner auferlegt, aber mit dem von Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Der Gesuchsgegner wurde verpflichtet, dem Gesuchsteller den Betrag von Fr. 2'300.– zu ersetzen (act. 21 Dispositiv Ziffer 4). Ferner wurde der Gesuchsgegner verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 1'800.– zu bezahlen (act. 21 Dispositiv Ziffer 5).

b) Mit Eingabe vom 27. Februar 2020 (Datum Poststempel) focht A. _____ dieses Urteil, welches ihm am 18. Februar 2020 zugestellt wurde (act. 19 S. 2), rechtzeitig an und führte aus (act. 22):

"Sehr geehrte Damen und Herren
Hiermit erhebe ich form- und fristgerecht
Einsprache (Berufung, Beschwerde)
gegen die Punkte 1&2, 3-5, der Ausweisung
Geschäfts-Nr.: ER190052-D/U/B-7/tb vom 17. Februar 2020.

Freundliche Grüsse

A. _____ "

2. Wie den nachfolgenden Erwägungen zu entnehmen ist, erweist sich die Berufung als offensichtlich unbegründet. Eine Berufungsantwort ist deshalb nicht einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

3. Die Vorinstanz führte in ihrem Entscheid u.a. aus, es sei unbestritten geblieben, dass dem Gesuchsgegner und seiner Lebenspartnerin die Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung vom 5. August 2019 je am 6. August 2019 zugestellt worden sei. Zudem sei dem Gesuchsgegner und seiner Lebenspartnerin die Kündigung des Mietverhältnisses mit amtlichen genehmigtem Formular vom 17. September 2019 mit Wirkung auf den 31. Oktober 2019 am 25. September 2019 bzw. am 20. September 2019 zugestellt worden (act. 1 und act. 4/8/1 bis 4/14). Der Gesuchsgegner bestreite, dass Mietzinszahlungen für die Monate April 2019, Juli 2019 und August 2019 ausstünden und reiche dafür entsprechende Kopien von Postzahlungsquittungen ein (act. 9 bis 11/13). Der Gesuchsteller wende dagegen ein, dass diese Kopien manipuliert und die ausstehenden Mietzinse nicht geleistet worden seien. Dafür reiche der Gesuchsteller verschiedene Unterlagen ein. Unter anderem bestätige ein Schreiben der Schweizerischen Post, dass am 1. August 2019 keine Zahlung verbucht worden sei (act. 15/16). Das Schreiben der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf vom 14. Oktober 2019 bestätige, dass seit Beginn des Mietverhältnisses lediglich Fr. 19'800.– und damit erheblich viel zu wenig auf das Mietzinskonto einbezahlt worden seien (act. 15/18). Dieser Betrag werde durch die eingereichten Kopien der Gutschriftsanzeigen der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf belegt (act. 15/18). Schliesslich weise der Mietzinskontoauszug der Bezirks-Sparkasse Dielsdorf aus, dass vom Gesuchsgegner in den Monaten April 2019, Juli 2019 und August 2019 keine Mietzinszahlungen geleistet worden seien (act. 15/19). Der Gesuchsgegner habe sich zum Einwand des Gesuchstellers, wonach die Kopien der Postzahlungsquittungen manipuliert gewesen seien, innert Frist nicht vernehmen lassen und bestreite den Einwand nicht. Der Einwand des Gesuchstellers erweise sich als ausreichend belegt, weshalb festzustellen sei, dass die Mietzinszahlungen für die Monate April 2019, Juli 2019 und August 2019 nicht geleistet worden seien (act. 21 Erw. III.2.1-2.3).

Gemäss Art. 257 d Abs. 2 OR könne der Vermieter dem Mieter unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist auf Ende eines Monats kündigen, sofern der Mieter innert gesetzter Frist die ausstehenden Mietzinse nicht oder nur teilweise bezahlt habe (...). Der Gesuchsgegner habe am 2. September 2019 eine Zahlung an den Gesuchsteller in Höhe von Fr. 3'800.– geleistet (act. 11/8). Der Gesuchsgegner habe mit dieser Zahlung, unabhängig davon, welche Schuld getilgt worden sei, die gesamten ausstehenden Mietzinse von insgesamt Fr. 9'900.– nicht beglichen. Daher sei unter Einhaltung der 30-tägigen Kündigungsfrist auf das Monatsende per 31. Oktober 2019 rechtsgültig gekündigt worden (vgl. Art. 77 Abs. 1 Ziff. 1 OR). Mit dem Wegfall des Mietverhältnisses stehe dem Rückgabeanspruch aus Art. 267 Abs. 1 OR kein obligatorischer Anspruch entgegen. Der Gesuchsgegner benutze die besagte Wohnung nach erfolgter Kündigung und abgelaufener Kündigungsfrist, d.h. seit dem 1. November 2019 unrechtmässig (act. 21 Erw. III.3.2.2-3.3). Ausgangsgemäss auferlegte die Vorinstanz die Gerichtskosten dem Berufungskläger und verpflichtete ihn antragsgemäss zur Bezahlung einer Prozessentschädigung. Zur Höhe der Gerichtsgebühr und der Parteientschädigung führte die Vorinstanz aus, erfahrungsgemäss könne von der ordnungsgemässen Verfahrensdauer von sechs Monaten ausgegangen werden, wodurch der Streitwert auf Fr. 19'800.– (6x Fr. 3'300.–) festzulegen sei (act. 1 und 4/3). In Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG sei die Entscheidgebühr demnach auf Fr. 2'300.– festzusetzen. Die Gerichtskosten seien mit dem vom Gesuchsteller geleisteten Prozesskostenvorschuss (Fr. 2'300.– [act. 6 und 7]) zu verrechnen, wobei der Gesuchsgegner zu verpflichten sei, dem Gesuchsteller die Gerichtskosten zu ersetzen (Art. 111 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO; Art. 106 Abs. 1 ZPO). In Anbetracht des vorliegenden Streitwerts von Fr. 19'800.–, der Streitigkeit über wiederkehrende Nutzungen (vgl. § 4 Abs. 3 AnwGebV) und der Komplexität des Falles (vgl. § 4 Abs. 2 AnwGebV) rechtfertige es sich, die Parteientschädigung auf Fr. 1'800.– zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer festzusetzen (act. 21 Erw. IV.).

4. a) Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit zur Begründung der Berufung ergibt sich, dass die Berufung auch Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Im Rahmen der Rechtsmittelbelehrung wurde der Berufungskläger darauf hingewiesen (act. 21 Dispositiv Ziffer 7). Ein Rechtsmittelkläger hat sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinanderzusetzen und im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist. Allerdings wird bei Laien zur Erfüllung des Erfordernisses, einen Antrag zu stellen und zu begründen, sehr wenig verlangt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Und als Begründung reicht es aus, wenn nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung des Rechtsmittelklägers unrichtig sein soll. Sind auch diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, tritt das Obergericht auf ein Rechtsmittel nicht ein, und zwar insbesondere auch dann, wenn das Verfahren dem Untersuchungsgrundsatz unterliegt.
- b) Mit seiner Eingabe vom 27. Februar 2020 verlangte der Berufungskläger sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides (vgl. Ziffer 1 b vorstehend, act. 22). Damit ist das Erfordernis der Antragsstellung im Hauptpunkt erfüllt. Den genannten Anforderungen an die Begründung genügt aber die vorliegende Rechtsschrift nicht. Mit den vorerwähnten Erwägungen des angefochtenen Urteils (vgl. Ziffer 3 vorstehend) setzt sich der Berufungskläger überhaupt nicht auseinander. So geht er insbesondere nicht auf die noch bestehende Restschuld im Zeitpunkt der Kündigung ein. Hinsichtlich des Kostenentscheides (Höhe der Gerichtsgebühr und der Parteientschädigung sowie deren Verteilung) stellt er überhaupt keine Anträge und die Begründung fehlt auch. Es ist deshalb auf die Berufung nicht einzutreten.

5. Ausgangsgemäss sind die Kosten des vorliegenden Berufungsverfahrens dem Berufungskläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert im Ausweisungsverfahren entspricht in der Regel sechs Monatsmietzinsen (OGer ZH PF140002 vom 21. Februar 2014). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 19'800.– (6x Fr. 3'300.–) ist die Entscheidgebühr auf Fr. 800.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 sowie § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, und dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung des Berufungsklägers wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens 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. 22, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf 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. 19'800.–

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am:
9. März 2020