

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF210038-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Beschluss vom 10. Juni 2021

in Sachen

1. **A.**_____,
2. ...

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

B.____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom
26. März 2021 (ER210003)

Erwägungen:

1.

1.1. Gemäss Mietvertrag vom 21. resp. 23. Juli 2016 mieteten C._____ und A._____ von der B._____ AG eine 5.5 Zimmer-Maisonettewohnung im 3. Stock am D._____ -weg ... in ... E._____. Der Vertrag legte einen Bruttomietzins von Fr. 2'710.00 pro Monat fest (act. 3/1). Per 1. Oktober 2017 wurde der monatliche Bruttomietzins auf Fr. 2'659.00 herabgesetzt (act. 3/2). Am 14. Juli 2020 wurden C._____ und A._____ für ausstehende Mietzinsen abgemahnt, unter Androhung der Kündigung im Falle der Nichtbezahlung innert einer Frist von 30 Tagen (act. 3/3-4). Mit amtlich genehmigten Formularen vom 27. August 2020 wurde das Mietverhältnis von der B._____ AG zufolge Zahlungsverzug gemäss Art. 257d OR per 30. September 2020 gekündigt (act. 3/7-8).

1.2. Mit Eingabe vom 12. Januar 2021 (Datum Poststempel) gelangte die B._____ AG an das Bezirksgericht Bülach (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung von C._____ und A._____ (act. 1). Mit Verfügung vom 18. Januar 2021 bestätigte die Vorinstanz den Parteien den Eingang des Ausweisungsbegehrens und setzte der B._____ AG eine Frist zu Leistung eines Kostenvorschusses an, welcher fristgerecht einging (act. 4 und act. 7). In der Folge lud die Vorinstanz die Parteien zur Hauptverhandlung auf den 17. März 2021 vor (act. 9). Mit Schreiben vom 10. März 2021 beantwortete die Vorinstanz A._____ dessen Fragen zur Einzahlung des Kostenvorschusses und der anwendbaren Verfahrensart (act. 10-11). Anlässlich der Verhandlung vom 17. März 2021 nahmen C._____ und A._____ zum Ausweisungsbegehren Stellung (Prot. VI S. 5-12). Anschliessend erhielten die Parteien nochmals umfassend Gelegenheit, sich zur Sache zu äussern. Die im Anschluss geführten Vergleichsgespräche führten zu keinem Ergebnis (Prot. VI S. 12 ff.). Am 26. März 2021 erliess die Vorinstanz das unbegründete Urteil: Sie verpflichtete C._____ und A._____, die 5.5-Zimmerwohnung im 3. OG am D._____ -weg ... in ... E._____ unverzüglich zu räumen und der B._____ AG ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 16). A._____ verlangte fristgerecht die Begründung des Urteils (act. 18). Das

begründete Urteil (act. 22 = act. 25) wurde ihm am 14. Mai 2021 zugestellt (act. 23).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 25. Mai 2021 (Datum Poststempel) erhob A._____ (Gesuchsgegner und Berufungskläger, fortan Berufungskläger) rechtzeitig Berufung gegen das Urteil der Vorinstanz vom 26. März 2021 (act. 23 und act. 26).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-23). Da sich die Berufung – wie zu sehen sein wird – sogleich als unzulässig erweist, kann auf die Einholung einer Berufungsantwort verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Der B._____ AG (Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte, fortan Berufungsbeklagte) ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Eingaben des Berufungsklägers zuzustellen.

3.

3.1 Der Berufungskläger stellt in seiner Eingabe vom 25. Mai 2021 die Nachreichung von Belegen in Aussicht und wünscht (vorab) Klarheit über die Gerichtsakten zu erhalten resp. ersucht um Zustellung einer endgültigen Fassung des vorinstanzlichen Urteils und der ihm fehlenden Akten. Er erklärt, nach der ersten Urteilsfassung, eine zweite begründete Ausführung des vorinstanzlichen Urteils erhalten zu haben. Anschliessend habe er das Verhandlungsprotokoll als Teil des Urteils erhalten, welches von der Struktur und den Seitennummern zu keiner der beiden Urteilsfassungen passe. Im Weiteren würden ihm die act. 4, 6, 7, 12, 13, 15 und 17A fehlen, die Verbindung der act. 19-21 sei ihm unklar. Unklar sei ihm auch, welche der act. 14/1-11 die Vorinstanz aufgenommen habe (act. 26 S. 2).

3.2. Bei der Frist zur Erhebung der Berufung handelt sich um eine gesetzliche Frist. Gesetzliche Fristen sind solche, deren Dauer das Gesetz unabänderlich festlegt, was bedeutet, dass die Gewährung einer Fristerstreckung bzw. einer Nachfrist ausgeschlossen ist (vgl. Art. 144 Abs. 1 ZPO). Dies gilt auch, wenn innert Frist weitere Eingaben (nach Fristablauf) in Aussicht gestellt werden. Die Frist zur Berufungserhebung lief dem Berufungskläger, wie er selber eingeräumt hat, bis am 25. Mai 2021. Seine nachgereichten Schreiben, eines (samt Beilagen)

am 30. Mai 2021 zur Post gegeben (act. 29 und act. 30/7/1-5) und ein weiteres, am 9. Juni 2021 persönlich beim Obergericht überbracht (act. 31), wurden von ihm damit verspätet eingereicht und können keine Beachtung mehr finden.

3.3.1. Zu der vom Berufungskläger verlangten Zusendung der endgültigen Urteilsfassung ist festzuhalten, dass das vorinstanzliche Urteil am 26. März 2021 gefällt und zunächst im Dispositiv (ohne schriftliche Begründung) eröffnet wurde (vgl. Art. 239 Abs. 1 lit. b ZPO). Auf Verlangen wurde die schriftliche Begründung nachgeliefert (vgl. Art. 239 Abs. 2 ZPO); damit änderte der Entscheid der Vorinstanz über das Ausweisungsbegehren nicht, es wurden lediglich die Gründe für den gefällten Entscheid schriftlich dargelegt. Dies in Nachachtung des Anspruchs auf rechtliches Gehör sowie im Hinblick auf die Anfechtungsmöglichkeit, kann ein vorinstanzlicher Entscheid doch nur angefochten werden, wenn die Begründung bekannt ist, mit welcher sich der Rechtsmittelkläger auseinandersetzen und darzulegen hat, weshalb es sich anders verhält, als von der Vorinstanz entschieden. Das Protokoll der mündlichen Verhandlung vor Vorinstanz hält den Gang der Verhandlung fest und führt die an der Verhandlung anwesenden resp. erschienenen Personen, die gestellten Anträge und die wesentlichen tatsächlichen Ausführungen der Parteien auf (vgl. Art. 235 Abs. 1 ZPO). Es wird im Urteil – soweit entscheidrelevant – auf das Protokoll verwiesen. Es ist resp. wird nicht Bestandteil des Urteils.

Eine – wie vom Berufungskläger verlangte – Klarstellung innerhalb laufender Berufungsfrist war nicht mehr möglich, weil die Eingabe des Berufungsklägers vom 25. Mai 2021 (act. 26) am 26. Mai 2021 und damit erst nach Ablauf der Berufungsfrist bei der Kammer einging. Es ist dem Berufungskläger jedoch kein Nachteil erwachsen, da ihm das begründete (und wohl nach seinem Verständnis "endgültige") Urteil der Vorinstanz, welches Anfechtungsobjekt der Berufung bildet, bereits vorlag.

3.3.2. Was die verlangte Klarheit über die Akten und die Zusendung von Akten aus dem vorinstanzlichen Verfahren betrifft, so ist der Berufungskläger darauf hinzuweisen, dass er als Bestandteil des Anspruchs auf rechtliches Gehör ein Akteneinsichtsrecht hat, welches die Befugnis beinhaltet, am Sitz der aktenführenden

den Behörde selbst Einsicht in die Unterlagen zu nehmen, sich Aufzeichnungen zu machen, und wenn es der Behörde keine übermässigen Umstände verursacht, Fotokopien zu erstellen. Ein (schriftliches) Gesuch um Akteneinsicht ist frühzeitig zu stellen, damit es rechtzeitig gewährt werden kann (siehe BGer 5A_557/2019 vom 31. Oktober 2019 E. 2.). Das Akteneinsichtsrecht gibt dem Berufungskläger keinen Anspruch auf Zustellung von Kopien der Akten per Post. Die Schreiben des Berufungsklägers sind ferner erst nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bei der Kammer eingetroffen und die Gewährung der Akteneinsicht nach Ablauf der Beru- fungsfrist hätte ihm keine Ergänzung seiner Berufungsschrift mehr erlaubt (vgl. oben Erw. 3.2.). Aus diesen Gründen ist sein Gesuch um Zustellung von Akten abzuweisen.

3.4.1. Die Vorinstanz begründete die Gutheissung des Ausweisungsbegehrens im Wesentlichen damit, dass die Berufungsbeklagte ausgeführt habe, es habe im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung ein Ausstand von insgesamt Fr. 10'945.00 bestanden. Dieser Behauptung hätten die Mieter einzig unsubstanzierte Ausführungen zu angeblichen Mängeln entgegengehalten, welche zur Folge hätten, dass sie noch "einen Haufen Geld" von der Berufungsbeklagten zugute hätten. Nach der Vorinstanz würden sich die Ausführungen der Berufungsbeklagten, wonach im Juli 2020 – trotz von den Mietern geringfügig zu hoch ausgefallenen Mietzins- zahlungen bis zur Einstellung der Mietzinszahlungen im März 2020 – ein Miet- zinsausstand bestanden habe, ohne Weiteres als schlüssig erweisen. Es sei da- von auszugehen, dass die per 1. Juli 2020 für die Wohnung fällig gewordene Mie- te von Fr. 2'659.00 im Zeitpunkt der Mahnung vom 14. Juli 2020 ausstehend ge- wesen sei. Die Mieter hätten selber eingeräumt, auch nach Erhalt der Mahnungen keine weiteren Zahlungen geleistet zu haben. Die Vorinstanz folgerte, die Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 26l OR seien eingehalten und das Mietverhält- nis gültig per 30. September 2020 aufgelöst worden. Die tatsächlichen und recht- lichen Verhältnisse seien klar und die angebehrten Rückgabemodalitäten nicht zu beanstanden, weshalb die Mieter antragsgemäss zum Verlassen der Mietwoh- nung zu verpflichten seien (act. 25 S. 5 f.).

3.4.2. Diesen Erwägungen der Vorinstanz entgegnet der Berufungskläger einzig, dass der Rechtsschutz in klaren Fällen zurückzuweisen oder nicht darauf einzutreten sei, weil es sich keinesfalls um einen "klaren Fall" handle. Zudem habe die Berufungsbeklagte ihre Verpflichtungen aus dem Mietvertrag in grober Weise nicht erfüllt, insbesondere eine Schädigung der Gesundheit der Mieter fahrlässig in Kauf genommen (act. 26 S. 2). Den Ausführungen des Berufungsklägers fehlt es an einer sachbezogenen Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Entscheidungsbegründung. Er führt auch nicht in einer für einen Laien zu erwartenden Weise aus, in welchen konkreten Punkten der vorinstanzliche Entscheid falsch sein soll und welche Belege dies stützen. Der Berufungskläger genügt damit den Anforderungen an die Berufungsbegründung nicht (vgl. zu den Anforderungen der Begründung statt Vieler: OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011 und OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011). Dies führt zum Nichteintreten auf die Berufung des Berufungsklägers.

4.

Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr bemisst sich grundsätzlich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls und wird im summarischen Verfahren reduziert (§§ 4, 8 und 12 GebV OG). Sie ist umständehalber vorliegend auf Fr. 400.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen: Dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr im Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch um Aktenzustellung wird abgewiesen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 400.00 festgesetzt.

4. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden dem Berufungskläger auferlegt.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage der Doppel von act. 26, 29 und 31, sowie an das Bezirksgericht Bülach, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

7. 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. 15'954.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:
11. Juni 2021