

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF240061-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Urteil vom 25. Juni 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster vom 31. Mai 2024 (ER240018)

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Mietverträgen vom 25. Februar 2023 bzw. 6. Dezember 2022 mietete der Gesuchsgegner und Berufungskläger (fortan: Berufungskläger) von der Gesuchsgegnerin und Berufungsbeklagten (fortan: Berufungsbeklagte) eine 3.5 Zimmer-Wohnung und einen Einstellplatz (act. 2/3+4). Für die Wohnung vereinbarten die Parteien einen monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'740.–, für den Einstellplatz einen solchen von Fr. 120.–; beide fällig jeweils auf den 1. Tag des Monats (act. 2/3 S. 2; act. 2/4 S. 1).

1.2. Mit Schreiben vom 9. Januar 2024 setzte die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung der ausstehenden Januar-mietzinse sowie Mahnspesen von Fr. 25.– an und drohte ihm für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung an (act. 2/5). Mit Formular vom 26. Februar 2024 sprach die Berufungsbeklagte gegenüber dem Berufungskläger die Kündigung der Mietverhältnisse per 31. März 2024 wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) aus (act. 2/8). Mit Schreiben vom 5. März 2024 teilte die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger mit, die Wohnungsabgabe finde am 3. April 2024 statt. Gleichzeitig wies sie ihn darauf hin, dass sie unverzüglich die Ausweisung beim Bezirksgericht verlangen werde, sollte er zu diesem Zeitpunkt nicht anwesend sein (act. 2/10).

1.3. Am 25. April 2024 (Datum Poststempel) stellte die Berufungsbeklagte beim Bezirksgericht Uster ein Gesuch um Ausweisung des Berufungsklägers im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Nach Eingang der schriftlichen Stellungnahme des Berufungsklägers vom 21. Mai 2024 (Datum Poststempel) hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Uster (fortan: Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 31. Mai 2024 gut und wies das Gemeindeammannamt C._____ an, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei (act. 11 = act. 15 [Aktenexemplar] = act. 17). Der Entscheid wurde dem Berufungskläger am 8. Juni 2024 zugestellt (act. 13).

2.

2.1. Gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 31. Mai 2024 erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 17. Juni 2024 rechtzeitig Berufung (act. 16). Er beantragt sinngemäss, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und das Ausweisungsgesuch abzuweisen.

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-13). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Mit dem vorliegenden Urteil ist der Berufungsbeklagten eine Kopie der Berufungsschrift (act. 2) zuzustellen.

3. Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Behauptungen und neue Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

4. Die Vorinstanz prüfte im angefochtenen Entscheid, ob die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis gültig auflöste und daher einen Anspruch auf Rückgabe der Mietobjekte habe. Sie gelangte dabei zum Ergebnis, dass das Vorliegen der Voraussetzungen für eine Zahlungsverzugskündigung unbestritten geblieben sei, die einschlägigen Formvorschriften und Fristen eingehalten worden seien und das Mietverhältnis gültig per 31. März 2024 aufgelöst worden sei. Weiter führte sie aus, die in der Stellungnahme des Berufungsklägers aufgeführten Gründe für die (verspätete) Begleichung der monatlichen Mietzinsen mögen vielleicht menschlich nachvollziehbar sein, vermöchten jedoch die Gültigkeit der Kündigung vom 26. Februar 2024 nicht zu widerlegen. Das Ausweisungsbegehren sei materiell begründet und deshalb gutzuheissen (act. 15 E. 3.8-11).

5. Der Berufungskläger macht in seiner Berufung geltend, er bewohne die Wohnung seit 11 Jahren. Er sei 80.5 Jahre alt. Er arbeite mit der Firma D. _____ AG im Rahmen eines Beratervertrages und erledige Arbeiten auf dem Gebiet Übersetzung, Erledigung von rechtlichen Fragen, Korrespondenz mit Kunden, administrative Angelegenheiten, Führen von Kundengesprächen usw. Sein monatli-

ches Einkommen betrage rund Fr. 4'000.–. Wegen eines kurzfristigen finanziellen Engpasses in der Gruppe, habe er die Wohnungsmieten verspätet zahlen können bzw. seien noch Wohnungsmieten offen. Die Tilgung der Ausstände erfolge bis Ende Juli 2024. Danach würden die Mieten wieder regelmässig beglichen. Ausserdem sei er bei einer neuen Firma beteiligt. Aus dieser Beteiligung würden Beratungserträge fliessen, die ihm zusätzlich ca. Fr. 4'000.– pro Monat einbringen würden. Zu erwähnen sei auch, dass die im angefochtenen Entscheid ausgeführte Behauptung unter 3.6, dass er den Zutritt zur Wohnung verweigert hätte, falsch sei. Ein solcher Vorfall sei ihm unbekannt. Überdies habe es die Berufungsbeklagte mit der Kündigung vom 26. Februar 2024 verpasst, die Frist von 30 Tagen zur Einreichung eines Antrages an die Schlichtungsstelle in Mietsachen abzuwarten. Eine Ausweisung bedeute für beide Seiten das Entstehen grosser Kosten (Malen Wohnung, Umzugskosten etc.). Da eine Lösung des Problems in Kürze zu erwarten sei, sei das Ausweisungsgesuch abzuweisen (act. 9).

6.

6.1. Damit wiederholt der Berufungskläger im Wesentlichen seine Ausführungen in seiner Stellungnahme vor Vorinstanz (vgl. act. 9). Bereits die Vorinstanz versuchte dem Berufungskläger zu erklären, dass diese Ausführungen nicht zielführend sind (vgl. act. 15 E. 3.9). Ist der Mieter nach der Übernahme der Sache mit der Zahlung fälliger Mietzinse oder Nebenkosten im Rückstand, so kann ihm der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR).

6.2. Es blieb unbestritten und ergibt sich im Übrigen auch aus den erstinstanzlichen Akten, dass der Berufungskläger die ausstehenden Januarmietzinse innert der ihm von der Berufungsbeklagten mit Schreiben vom 9. Januar 2024 unter Kündigungsandrohung angesetzten 30-tägigen Frist nicht bezahlte (vgl. act. 1 Rz. 3-5; act. 2/5-9; act. 9). Folglich war die Berufungsbeklagte gemäss Art. 257d Abs. 2 OR berechtigt, die Kündigung der Mietverhältnisse auszusprechen. Die

Gründe für die ausgebliebene bzw. verspäteten Mietzinszahlungen oder die bisherige Mietdauer spielen dabei grundsätzlich keine Rolle. Die Wirksamkeit der Kündigung setzt auch keine Abwägung der auf dem Spiel stehenden Interessen voraus. Zahlungsverzugskündigungen verstossen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur in seltenen Ausnahmefällen gegen Treu und Glauben (Art. 271 Abs. 1 OR). Der Vermieter hat ein Recht darauf, den Mietzins bei Fälligkeit zu erhalten. Entsprechend sind Zahlungsverzugskündigungen in der Regel legitim. Eine Aufhebung wegen eines Verstosses gegen Treu und Glauben kommt nach der Rechtsprechung ausnahmsweise in Betracht, wenn beispielsweise der Zahlungsrückstand sehr geringfügig bzw. geradezu unbedeutend ist oder kurz nach Ablauf der Zahlungsfrist geleistet wurde und der Mieter den Mietzins zuvor immer rechtzeitig bezahlt hatte (BGE 140 III 591 E. 1 [ein Ausstand von Fr. 164.60 gilt nicht als unbedeutend]; BGE 120 II 31 E. 4; BGer 4A_718/2016 vom 21. Februar 2017 E. 2.2.2; BGer 4A_549/2013 vom 7. November 2013 E. 4; BGer 4A_366/2008 vom 26. Januar 2009 E. 5.3.1).

6.3. Vorliegend war der Zahlungsausstand nicht unbedeutend, sondern betraf die Januarmietzinse für die Wohnung und den Einstellplatz in Höhe von insgesamt Fr. 1'860.– (act. 1 Rz. 4; act. 2/5; act. 2/7). Zudem bezahlte der Berufungskläger unbestrittenermassen bereits die Mietzinse November und Dezember 2023 verspätet (vgl. act. 1 Rz. 4; act. act. 2/7; act. 9). Es liegt somit kein Fall vor, in welchem die Vermieterin die Zahlung des Ausstandes nach Ablauf der Zahlungsfrist ausnahmsweise zu dulden hätte.

6.4. Sodann stellte die Vorinstanz in Erwägung 3.6 nicht fest, dass der Berufungskläger der Berufungsbeklagten am Wohnungsübergabetermin den Zutritt verweigert habe. Die Vorinstanz gab in Erwägung 3.6 bloss die entsprechende Behauptung der Berufungsbeklagten wieder (vgl. act. 15 S. 4 f.; act. 1 Rz. 6). Zum Wahrheitsgehalt dieser Behauptung äusserte sie sich anschliessend nicht (vgl. act. 15 E. 3.9 ff.). Es spielt denn auch keine Rolle, weshalb die Wohnungsabnahme am 3. April 2024 nicht stattfinden konnte. Entscheidend ist bloss, dass der Berufungskläger die Mietobjekte noch nicht zurückgegeben hat.

6.5. Unklar ist, was der Berufungskläger damit meint, wenn er bemängelt, die Berufungsbeklagte habe mit der Kündigung vom 26. Februar 2024 die Frist zur Einreichung eines Antrags an die Schlichtungsstelle nicht abgewartet. Die Frist zur Anfechtung der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde wird erst durch den Empfang der Kündigung ausgelöst (Art. 273 Abs. 1 OR). Entsprechend leuchtet nicht ein, weshalb die Berufungsbeklagte mit der Aussprache der Kündigung hätte zuwarten müssen. Die Berufungsbeklagte brauchte aber auch mit der Einleitung des Ausweisungsverfahrens nicht den Ausgang des vom Berufungskläger bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen Uster anhängig gemachten Verfahrens betreffend Kündigungsanfechtung abzuwarten (vgl. act. 5; act. 15 E. 1.3). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist ein Begehren um Ausweisung eines Mieters im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO grundsätzlich auch dann zulässig, wenn der Mieter die vorangehende Kündigung angefochten hat und dieses Verfahren hängig ist (BGE 141 III 262 E. 3; BGer 4A_401/2020 vom 30. September 2020 E. 5.2).

6.6. Nach dem Gesagten erweisen sich die Einwände des Berufungsklägers als unbegründet. Die Berufung ist deshalb abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

7. Ausgangsgemäss hätte der Berufungskläger grundsätzlich die Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Umstandehalber ist jedoch auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Ebenso sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Der obsiegenden Berufungsbeklagten sind im Berufungsverfahren keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden (vgl. E. 2.2).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Uster, Einzelgericht im summarischen Verfahren, vom 31. Mai 2024 (Geschäfts-Nr. ER240018-I/Mp/U01/nj/bb) wird bestätigt.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage von act. 16 und eines Auszugs des Urteils (Rubrum und Dispositiv) zuhanden des Gemeindeammannamtes C._____, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 11'160.– (6 x Fr. 1'860.–).

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am: