

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF120032-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
Dr. L. Hunziker Schnider und Ersatzrichter lic. iur. P. Raschle sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. F. Gohl Zschokke.

Urteil vom 25. Juni 2012

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Kläger und Beschwerdegegner,

vertreten durch C. _____ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend

Ausweisung (Rechtsschutz in klaren Fällen)

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes
Bülach vom 29. Mai 2012 (ER120036)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach verpflichtete den Beschwerdeführer mit Urteil vom 29. Mai 2012 (act. 9 = act. 13 = act. 15), die 1-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss an der ...-Gasse .. in D._____ unverzüglich zu räumen und dem Beschwerdegegner ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Es wies das Stadtmannamt D._____ an, diese Verpflichtung nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen des Beschwerdegegners zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr setzte es auf Fr. 500.-- fest, bezog sie vom Beschwerdegegner und verpflichtete den Beschwerdeführer, ihm diesen Betrag zu ersetzen. Überdies verpflichtete es den Beschwerdeführer, dem Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von Fr. 675.-- (inkl. 8 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.

2. Der Beschwerdeführer erhob darauf mit Eingabe vom 18. Juni 2012 (Datum Poststempel; act. 14) rechtzeitig Beschwerde (vgl. act. 10). Er verlangte, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und die Klage abzuweisen bzw. auf diese nicht einzutreten; unter Kostenfolge zulasten der C._____ AG, eventualiter des Klägers (act. 14 S. 1). Mit Verfügung vom 20. Juni 2012 (act. 16) wurde der Beschwerde die beantragte aufschiebende Wirkung nicht zuerkannt und die Prozessleitung delegiert. Nach dem Eingang der beigezogenen vorinstanzlichen Akten wurde auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Prozessuale Anträge

2.1. In prozessualer Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer, es sei ihm die unentgeltliche Prozessführung zu bewilligen, eventualiter sei von der Erhebung eines Kostenvorschusses abzusehen (vgl. act. 14 S. 1).

2.2. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (vgl. Art. 117 ZPO). Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst unter anderem auch die Befreiung von den Gerichtskosten (vgl. Art. 118 Abs. 1 lit. b ZPO).

2.3. Die Beschwerde des Beschwerdeführers ist aus den bereits in der Verfügung vom 20. Juni 2012 (act. 16) dargelegten sowie den unter Ziffer 3 hiernach aufzuzeigenden Gründen als von vornherein aussichtslos zu qualifizieren. Damit mangelt es an einer wesentlichen Voraussetzung für die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege, weshalb das betreffende Gesuch des Beschwerdeführers abzuweisen ist.

2.4. Das Gericht kann von der klagenden Partei bzw. vom Beschwerdeführer einen Vorschuss bis zur Höhe der mutmasslichen Gerichtskosten verlangen (vgl. Art. 98 ZPO). Davon ist vorliegend antragsgemäss abzusehen, da die Sache spruchreif ist und eine beförderliche Erledigung des Verfahrens im Interesse beider Parteien liegt.

3. Zur Beschwerde

3.1. In seiner Beschwerdeschrift macht der Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz habe übersehen, dass die Vertreter des Beschwerdegegners für das vorinstanzliche Verfahren nicht ordnungsgemäss bevollmächtigt gewesen seien (vgl. act. 14 S. 1).

3.2. Eine Vertreterin oder ein Vertreter hat sich durch eine Vollmacht auszuweisen (vgl. Art. 68 Abs. 3 ZPO). Der Vertreter des Beschwerdegegners, Rechtsanwalt lic. iur. Y._____, hat im vorinstanzlichen Verfahren eine Anwaltsvollmacht vom 10. April 2012 (act. 2) und einen Verwaltungsvertrag vom 22. März 2006 (act. 3) eingereicht (vgl. act. 1 S. 3). Der Letztere wurde zwischen dem Beschwerdegegner und der C._____ AG geschlossen. Er enthält einen ausdrücklichen Hinweis auf die Allgemeinen Bedingungen zum Hausverwaltungsvertrag, welche einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bilden sollen (vgl. act. 3 S. 1). Damit haben die Vertragsparteien ausdrücklich übereinstimmend gegenseitig den Willen geäussert, dass die betreffenden Allgemeinen Bedingungen für sie gelten sollen, wodurch ein entsprechender Vertrag zwischen ihnen zustande gekommen ist (vgl. Art. 1 OR). Für denselben bestehen keine besonderen Formvorschriften, insbesondere bedarf er nicht der Schriftlichkeit (vgl. Art. 11 f. OR und Gauch/Schluep/Schmid, Schweizerisches Obligationenrecht, 9. Auflage, Zürich

2008, Rz 1130 mit zahlreichen weiteren Hinweisen). Es spielt deshalb entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers (vgl. act. 14 S. 1) keine Rolle, dass der Beschwerdegegner die Allgemeinen Bedingungen nicht unterzeichnet hat. Sie sind anwendbar, weshalb auch deren Ziffer 6 betreffend Vollmacht zu beachten ist.

Diese hält ausdrücklich fest, dass der Auftraggeber (Beschwerdegegner) der Beauftragten (C._____ AG) die Vollmacht mit Substitutionsrecht zur Durchführung aller sich aus dem Vertrag ergebenden Rechtshandlungen erteilt. Diese Vollmacht umfasst nebst der Vertretung gegenüber Behörden auch diejenige im mietrechtlichen Verfahren, im summarischen Verfahren (Rechtsöffnung, amtliche Zustellung von Kündigungen, Befehlsverfahren, nichtstreitige Rechtssachen) sowie im Beschwerdeverfahren gemäss Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (vgl. act. 3 S. 4). Die C._____ AG war somit dazu berechtigt, einen Rechtsvertreter für das vorinstanzliche Verfahren zu mandatieren und dessen Einleitung zu veranlassen. Dies hat sie mit Vollmacht vom 10. April 2012 (act. 2) an Rechtsanwalt lic. iur. X._____ und dessen Kollegen getan, welche weder in formeller noch in materiel-ler Hinsicht zu beanstanden ist. Es war deshalb korrekt, dass die Vorinstanz Rechtsanwalt lic. iur. X._____ als Rechtsvertreter des Beschwerdegegners zugelassen hat. Vor diesem Hintergrund besteht kein Anlass, um den Beschwerdegegner darüber zu befragen, ob die Kündigung und die Ausweisung effektiv seinem Willen entspricht, wie es vom Beschwerdeführer gefordert wird (vgl. act. 14 S. 2).

3.3. Lediglich ergänzend bleibt zu bemerken, dass der Beschwerdeführer aus seiner Behauptung, die Verwaltung habe ihm signalisiert, dass er mit einer Verlängerung des Erstreckungsverhältnisses rechnen könne, nichts zu seinen Gunsten abzuleiten vermag. Insbesondere ist diesen Ausführungen nichts zu entnehmen, weswegen der Vorinstanz eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre.

3.4. Aufgrund der dargelegten Erwägungen erweist sich die Beschwerde (von vornherein) als unbegründet. Sie ist deshalb abzuweisen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens entsprechend sind die Prozesskosten dem Beschwerdeführer als unterliegender Partei aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 2 in Verbindung mit § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 400.-- festzusetzen. Dem Beschwerdegegner sind im Zusammenhang mit dem Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden, die es zu entschädigen gälte (vgl. Art. 95 Abs. 3 ZPO und § 11 Abs. 1 AnwGebV). Es ist ihm deshalb auch keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.-- festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es wird für das Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 14, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, 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 Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 5'052.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. F. Gohl Zschokke

versandt am: