

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF130061-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter lic. iur. P. Hodel sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili.

Urteil vom 11. Dezember 2013

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Berufungskläger,

gegen

B. _____,

Kläger und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 14. November 2013 (ER130043)

Rechtsbegehren:

- "1. Es sei der Gesuchsgegner zu verpflichten, die 2-Zimmer-Einliegerwohnung in der Liegenschaft ... [Adresse] in C. _____ unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Es sei das Gemeindeammannamt C. _____ anzuweisen, auf Verlangen des Gesuchstellers die Verpflichtung des Gesuchsgegners zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchsgegners."

(act. 1 S. 2)

Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 14. November 2013:

- "1. Die beklagte Partei wird verpflichtet, die 2-Zimmer Einliegerwohnung an der Liegenschaft ... [Adresse] in C. _____ bis spätestens 13. Dezember 2013, 12.00 Uhr zu räumen und der klagenden Partei ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der **Zwangsvollstreckung** im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt C. _____ wird angewiesen, nach dem 13. Dezember 2013 auf Verlangen der klagenden Partei die Verpflichtung der beklagten Partei gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der klagenden Partei vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der beklagten Partei zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 500.–.
4. Die Kosten werden der beklagten Partei auferlegt und von der klagenden Partei bezogen, wofür der klagenden Partei das Rückgriffsrecht gegenüber der beklagten Partei eingeräumt wird.
5. Die beklagte Partei wird verpflichtet, der klagenden Partei eine Parteientschädigung von Fr. 300.– zu bezahlen.
- 6./7. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung."

(act. 9 S. 6 f.)

Berufungsanträge:

des Berufungsklägers (act. 13 sinngemäss):

"Das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 14. November 2013 sei aufzuheben und es sei die Klage abzuweisen, eventuell sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen."

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (Beklagter und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) mietete mit Vertrag vom 17. Februar 2012 von B._____ (Kläger und Berufungsbeklagter, nachfolgend Berufungsbeklagter) eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung inklusive Parkplatz in der Liegenschaft an der ... [Adresse] in C._____ (act. 3/1). Dieses Mietverhältnis wurde vom Berufungsbeklagten mit amtlich genehmigtem Formular vom 16. August 2013 per 30. September 2013 gekündigt (act. 3/8).

1.2. Mit Klage vom 15. Oktober 2013 gelangte der Berufungsbeklagte an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung des Berufungsklägers (act. 1). In der Folge wurde dem Berufungskläger mit Verfügung vom 22. Oktober 2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (act. 6). Diese ging bei der Vorinstanz am 11. November 2013 ein (act. 8). Mit Urteil vom 14. November 2013 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren des Berufungsbeklagten gut und verpflichtete den Berufungskläger, die 2-Zimmer-Einliegerwohnung in der Liegenschaft ... [Adresse], C._____, bis spätestens 13. Dezember 2013, 12.00 Uhr, zu räumen und dem Berufungskläger ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 9 = act. 12).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 28. November 2013 ein als Einspruch bezeichnetes Rechtsmittel mit den eingangs genannten Anträgen (act. 13).

Erstinstanzliche Endentscheide, deren Streitwert wie vorliegend Fr. 10'000.-- übersteigen (vgl. E. 4.2. nachfolgend), sind mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 und 2 ZPO). Da nach der Praxis der Kammer ein unrichtig bezeichnetes Rechtsmittel ohne Weiteres mit dem richtigen Namen bezeichnet und nach den richtigen Regeln behandelt wird (OGer ZH, NQ110026 E. 2.2 vom 23. Juni 2011), ist das vorliegend als Einspruch bezeichnete Rechtsmittel somit als Berufung entgegenzunehmen und zu behandeln.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-10). Weitere prozessleitende Anordnungen wurden nicht getroffen. Insbesondere wurde auf das Einholen einer Berufungsantwort verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Dabei haben die Berufungskläger der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll (sog. Begründungslast; vgl. ZR 110 Nr. 80; OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH, PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Aus der Begründungslast ergibt sich ferner, dass die Berufung zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

2.2. Die Berufung vom 28. November 2013 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Der Berufungskläger ist durch den angefochte-

nen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Ausweisungsverfahrens sowie die Voraussetzungen für eine gültige Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d OR detailliert dar (vgl. act. 12 S. 3 f.). Sie blieben zu Recht unangefochten, weshalb – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – darauf verwiesen werden kann.

3.2. Die Vorinstanz begründete ihren Ausweisungsentscheid mit dem Umstand, dass der Berufungsbeklagte mit der Zahlungsaufforderung vom 10. Juli 2013 und der Zahlungsverzugskündigung vom 16. August 2013 die gesetzlichen Formen und Fristen eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 30. September 2013 aufgelöst habe. Der Berufungskläger habe keine Belege eingereicht, die das Gegenteil belegen würden. Der Berufungskläger würde sich daher ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinden, weshalb er auszuweisen sei (act. 16 S. 4 f.).

3.3. Der Berufungskläger bringt im Berufungsverfahren dagegen einzig vor, die Vorinstanz habe sein rechtliches Gehör verletzt, indem sie seinen fristgerecht erhobenen Einspruch nicht berücksichtigt habe (act. 13).

3.4. Den vorinstanzlichen Akten ist zu entnehmen, dass sich der Berufungskläger mit Eingabe vom 8. November 2013 zum Ausweisungsbegehren des Berufungsbeklagten hat vernehmen lassen. Er legte dabei Widerspruch ein und gab an, die Miete immer bezahlt und die Miete für den Dezember 2012 sogar doppelt geleistet zu haben. Der Berufungsbeklagte habe zudem die Kündigung zurückgezogen (act. 8).

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid jedoch bereits zutreffend ausgeführt hat, untermauerte der Berufungskläger diese Angaben mit keinen Belegen (vgl. act. 12 S. 5). Insbesondere reichte er keine Zahlungsbestätigungen für die angeblich geleisteten Mietzinse ein. Auch machte er keine weiterführenden Angaben zu den Umständen, wann, wie und weshalb der Berufungsbeklagte die Kün-

digung hätte zurückgezogen haben sollen. Insgesamt handelt es sich bei den Ausführungen des Berufungsklägers somit lediglich um Behauptungen, die keine Zweifel an den durch Urkunden gestützten, substantiierten Angaben des Berufungsbeklagten aufkommen zu lassen vermögen (vgl. BGer 4A_310/2013 vom 19. November 2013). Der angefochtene Entscheid ist daher nicht zu beanstanden und es ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs des Berufungsklägers durch die Vorinstanz ersichtlich. Die Berufung erweist sich damit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

4.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr im Kanton Zürich berechnet sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG).

4.2. Der Berufungskläger bestreitet im Rahmen des Ausweisungsverfahrens im Wesentlichen die gültige Auflösung des Mietverhältnisses (vgl. act. 8), weshalb der Streitwert des Berufungsverfahrens dem Mietzins entspricht, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem bestrittenen Kündigungstermin (30. September 2013; act. 3/8). Dabei ist auch der Kündigungsschutz (Sperrfrist) von drei Jahren gemäss Art. 271a lit. e OR zu berücksichtigen (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 44). Der nächstmögliche Kündigungstermin wäre somit der 31. März 2017 (act. 3/1). Demzufolge ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'400.-- (vgl. act. 3/1) von einem Streitwert von Fr. 58'800.-- auszugehen.

4.3. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit insgesamt auf Fr. 1'500.-- festzusetzen und dem Berufungskläger aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist dem Berufungsbeklagten mangels ihm entstandener Umtriebe nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 14. November 2013 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsbüher wird auf Fr. 1'500.-- festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage der Kopie von act. 13, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 58'800.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: