

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF140002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth.

Urteil vom 21. Februar 2014

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Kläger und Beschwerdegegner,

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 31. Dezember 2013 (ER130078)

Erwägungen:

1. Auf Begehren des Beschwerdegegners befahl das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach dem Beschwerdeführer mit Urteil vom 31. Dezember 2013, die Abstellplätze Nr. 1 und 2 in der Einstellhalle der Überbauung "C._____" an der D._____-Strasse ... in E._____ unverzüglich zu räumen und dem Beschwerdegegner ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 13).

2. Hiergegen erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde. Er beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheides sowie die Gewährung eines Aufschubes für den Auszug. Indem seine begründeten zeitlichen Anträge nicht berücksichtigt worden seien, sei sein rechtliches Gehör verletzt worden. Den Sachverhalt, den die Vorinstanz festgestellt hatte, bestritt er hingegen ausdrücklich nicht (act. 14).

3. Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO sowie zur Zahlungsverzugskündigung im Sinn von Art. 257d OR kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 13 S. 3). Diese erwog ferner zutreffend, dass die Kündigung form- und fristgerecht erfolgte: Mit Schreiben vom 9. Juli 2013 setzte der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer eine Frist von 30 Tagen an zur Begleichung der Mietzinse für die Monate März bis Juni 2013 für die eingangs genannten Mietobjekte und für die 4½-Zimmerwohnung, 2. OG, Nr. ... an der D._____-Strasse ... ebenfalls in E._____, unter Androhung der Kündigung nach Art. 257d OR nach unbenütztem Ablauf (act. 2/2). Da der Beschwerdegegner die Ausstände einzeln ausschied, war für den Beschwerdeführer klar ersichtlich, welche Zahlungen er zur Abwendung der Kündigung leisten musste. Die am 10. Juli 2013 avisierte Sendung wurde vom Beschwerdeführer nicht abgeholt (act. 2/3). Eine nichtabgeholte Mahnung gilt am letzten Tag der siebentägigen Abholfrist, also am 17. Juli 2013 als zugestellt (SVIT-Kommentar, 3. Aufl., Art. 257d N 28; Lachat et al., Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., S. 543). Da der Beschwerdeführer die Zahlungsfrist ungenutzt

verstreichen liess, kündigte der Beschwerdegegner das Mietverhältnis am 19. August 2013 – mithin unter Einhaltung der angesetzten 30-tägigen Frist – unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 30. September 2013. Der Beschwerdeführer nahm die Kündigung am 27. August 2013 entgegen (act. 2/4-6). Die Kündigungsfrist von 30 Tagen ist somit ebenfalls gewahrt.

4.a) Die Vorinstanz ging von einer unbestrittenen Sachdarstellung aus, da auf die Stellungnahme des Beschwerdeführers zufolge Verspätung nicht abzustellen sei (act. 13 S. 2 f.). Demgegenüber erachtete der Beschwerdeführer seine Eingabe "unter Beachtung der Weihnachtszeit" als rechtzeitig und ersucht auch im Beschwerdeverfahren – ohne nähere Begründung – um "Anerkennung der Friststillstände" (act. 8 und 14). Grundsätzlich stehen gesetzliche und richterliche Fristen vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar still. Im summarischen Verfahren – um ein solches handelt es sich vorliegend – gilt der Fristenstillstand hingegen gerade nicht. Auf diese Ausnahme sind die Parteien ausdrücklich hinzuweisen (Art. 145 ZPO). Mit Verfügung vom 10. Dezember 2013 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren an und verwies am Ende ihrer Verfügung auf die gesetzliche Vorschrift, wonach die Fristenstillstände nicht gelten. Der Beschwerdeführer nahm die Verfügung am 11. Dezember 2013 entgegen (act. 3 und 5-6). Damit lief die 10-tägige Frist unter Berücksichtigung des Fristenstillstandes über die Festtage am 6. Januar 2014 ab. Ohne Beachtung der Gerichtsferien wäre sie indessen bereits am 23. Dezember 2013 abgelaufen (Art. 142 und 146 ZPO). Zur Fristwahrung müssen Eingaben spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen Vertretung übergeben werden (Art. 143 Abs. 1 ZPO).

Aufgrund der Platzierung und der graphischen Darstellung (hervorgehoben und eingerückt unmittelbar im Anschluss an die letzte Dispositiv-Ziffer mit der Rechtsmittelbelehrung) des Hinweises zum Fristenstillstand ist davon auszugehen, dass er sich nur auf eben diese Rechtsmittelfrist von Dispositiv-Ziffer 5 bezieht (act. 3). Wollte die Vorinstanz sämtliche mit der Verfügung angesetzten Fristen vom Stillstand ausnehmen, so hätte sie dies unmissverständlich zum Aus-

druck bringen müssen, etwa indem sie klarstellte, dass der Hinweis für alle Dispositiv-Ziffern gelte oder ihn in jeder Ziffer wiederholt hätte. Denn ein solcher Hinweis ist zwingend; fehlt er, steht die Frist still (ZK ZPO-Staehelin, 2. Aufl., Art. 145 N 4). Da die Vorinstanz den Beschwerdeführer somit nicht mit hinreichender Deutlichkeit über den ausnahmsweisen Fristenlauf während der Gerichtsferien orientiert hatte, war die Frist zur Stellungnahme vom Stillstand erfasst. Daran ändert nichts, dass im Parallelverfahren LF140004 der nämliche Hinweis in einer vorinstanzlichen Verfügung ebenfalls vom 10. Dezember 2013 wegen seiner Anordnung nach dem Mitteilungssatz erkennbar alle Fristen betraf. Demnach hätte die Vorinstanz die am 30. Dezember 2013 zur Post gegebene Eingabe als rechtzeitig entgegennehmen und für die Entscheidungsfindung berücksichtigen müssen. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist begründet.

b) Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur. Seine Verletzung führt grundsätzlich ungeachtet der Erfolgsaussichten des Rechtsmittels in der Sache selbst zur Gutheissung des Rechtsmittels und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung kann jedoch eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt gelten, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz mit voller Kognition zu äussern und wenn ihr kein Nachteil erwächst. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruches auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Anhörung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGer 5A_296/2013 vom 9. Juli 2013 mit Hinweis auf BGE 137 I 195 E. 2.3.2, BGE 136 V 117 E. 4.2.2.2, BGE 133 I 201 E. 2.2).

Eventualiter setzte sich die Vorinstanz auch mit der Stellungnahme des Beschwerdeführers auseinander und erachtete dessen Vorbringen als unbehelflich (act. 13 S. 3). Dies Erwägungen ficht der Beschwerdeführer zu Recht nicht an,

anerkannte er doch wie eingangs erwähnt in seiner Beschwerdeschrift den Sachverhalt, auf dem die Erwägungen basieren, ausdrücklich, und es gilt daher das unter nachstehender Ziffer 5 noch Darzulegende. Bei dieser Sachlage erschiene eine Rückweisung zu neuem Entscheid ungeachtet der eingeschränkten Kognition der Beschwerdeinstanz als formalistischer Leerlauf. Einerseits wird durch die Eventualbegründung der doppelte Instanzenzug faktisch gewahrt, andererseits ist nicht anzunehmen, dass die Vorinstanz bei einer erneuten Überprüfung zu einem anderen Schluss kommen würde. Ferner ist die mit einer Rückweisung verbundene Verzögerung angesichts des erheblichen Interesses der Gegenpartei an einer raschen Erledigung des Verfahrens nicht vertretbar. Auf eine Rückweisung ist deshalb zu verzichten.

5. Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme weder die offenen Mietzinse noch die rechtmässige Beendigung des Mietverhältnisses bestritt. Er erachtete eine Ausweisung indes als unnötig, da er die Wohnung wie gewünscht verlassen werde. Seinen Zahlungsrückstand begründete er mit ausstehenden Geldern aus einem nicht erfüllten Vertrag mit einem Dritten (act. 8 und 9/1-2 = act. 16/2-3). Die Vorinstanz hielt diese Einwendungen zu Recht für nicht stichhaltig. Namentlich vermögen fehlende finanzielle Mittel an der Wirksamkeit der Kündigung nichts zu ändern. Ebenso wenig war der Beschwerdegegner gehalten, dem Beschwerdeführer infolge des in Aussicht gestellten Auszuges in der zweiten Januarhälfte 2014 einen Aufschub zu gewähren. Anzumerken ist hierzu, dass der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer mit dem Übergabetermin des Mietobjektes bereits mehrfach vergebens entgegengekommen war (act. 2/7-10). Im Beschwerdeverfahren bringt der Beschwerdeführer nichts vor, was zu einer anderen Beurteilung führen könnte. Allein der Umstand, dass seinen Anträgen in der Sache nicht stattgegeben wurde, weil sie sich als unbegründet erwiesen, bedeutet jedenfalls – sollte er dies (auch) geltend machen wollen – keine Gehörsverletzung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Mietverhältnis gültig aufgelöst und der Ausweisungsbefehl zu Recht erteilt wurde. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet und ist abzuweisen.

6. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Dem Beschwerdegegner ist mangels Umtrieben keine Entschädigung zuzusprechen.

Der Streitwert im Ausweisungsverfahren bestimmt sich danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung beim Einzelgericht am 5. Dezember 2013 ist mit sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46, online Stand 20. Oktober 2013). Bei einem monatlichen Mietzins von insgesamt Fr. 300.-- für die beiden Einstellplätze (act. 2/1a-b) ergibt sich damit ein Streitwert von Fr. 1'800.--.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.-- festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 14, sowie an die Vorinstanz 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'800.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreibern:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: