

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF150022-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiber
lic. iur. M. Hinden.

Urteil vom 9. April 2015

in Sachen

1. **A.**_____,

2. ...,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B._____,

Kläger und Beschwerdegegner,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des
Bezirksgerichtes Winterthur vom 13. März 2015 (ER150010)

Erwägungen:

1. Einleitung, Prozessgeschichte

Am 17./21. September 2013 schlossen der Beklagte 1 und Beschwerdeführer (im Folgenden: Beklagter 1) sowie C._____ (Beklagte 2) als Mieter mit dem Kläger und Beschwerdegegner (im Folgenden: Kläger) als Vermieter zwei Mietverträge, und zwar über eine 3 ½-Zimmer-Wohnung an der D._____strasse 6 sowie über einen Parkplatz an der D._____strasse 2 in E._____. Sie vereinbarten einen Mietzins von CHF 1'505.00 (Nettomietzins CHF 1'305.00 zuzüglich CHF 200.00 akonto Heiz- und Nebenkosten) für die Wohnung und von CHF 40.00 für den Parkplatz (act. 2/1/1 und 2/1/2). Am 14. November 2014 mahnte der Kläger die Beklagten je separat für die Mietzinsen November 2014 und drohte ihnen für den Fall, dass der ausstehende Betrag nicht innert 30 Tagen bezahlt werde, die ausserordentliche Kündigung gemäss Art. 257d OR an (act. 2/2/1 und 2/2/2). Am 29. Dezember 2014 sprach der Kläger gegenüber den Beklagten wiederum je separat die ausserordentliche Kündigung der Wohnung sowie des Parkplatzes per 31. Januar 2015 aus (act. 2/4/1-2/4/4).

Mit Eingabe vom 4. Februar 2015 richtete der Kläger ein Ausweisungsbegehren an das Kollegialgericht des Bezirksgerichts Winterthur (act. 1). Am 6. Februar 2015 setzte das Gericht dem Kläger Frist an, um zu erklären, ob er das Ausweisungsbegehren bei der Schlichtungsbehörde oder beim Einzelgericht im summarischen Verfahren stellen wolle. Mit Eingabe vom 9. Februar 2015 entschied sich der Kläger für das summarische Verfahren (act. 1a). Am 11. Februar 2015 wurden die Parteien zur Verhandlung vom 3. März 2015 vorgeladen (act. 3). Zur Verhandlung erschienen ein Vertreter des Klägers sowie der Beklagte 1, der auch im Namen der Beklagten 2 auftrat (act. 4). Mit Urteil vom 13. März 2015 verpflichtete das Bezirksgericht Winterthur die Beklagten, die Wohnung und den Parkplatz unverzüglich zu räumen und dem Kläger zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 8 = act. 11). Dieser Entscheid wurde dem Beklagten 1 am 19. März 2015 zugestellt (act. 9). Am 23. März 2015

(Datum Poststempel) erhob der Beklagte 1 rechtzeitig Beschwerde (act. 12). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Begründung der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog, dass in den Mietverträgen die Schriftform als Gültigkeitserfordernis vorbehalten worden sei. Die Mietverträge für die Wohnung und den Parkplatz seien nur von den Beklagten unterschrieben worden. Unbestrittenermassen seien die jeweiligen Vertragspflichten aber vorbehaltlos während langer Zeit erbracht worden. Es sei deshalb davon auszugehen, dass die Parteien konkludent auf das Erfordernis der Unterschriften beider Parteien verzichtet hätten, weshalb die beiden Mietverträge (act. 2/1/1 und 2/1/2) gültig zustande gekommen seien.

Gemäss unbestrittener Sachdarstellung des Klägers seien die Beklagten mit den Mietzinsen für den Monat November 2014 im Gesamtbetrag von CHF 1'545.00 in Verzug geraten. Die Kündigungsandrohungen nach Art. 257d OR seien den Beklagten am 17. November 2014 zugestellt worden. Innert Frist, also bis am 17. Dezember 2014, seien die rückständigen Mietzinse nicht bezahlt worden. Am 29. Dezember 2014 habe der Kläger die Kündigung per 31. Januar 2015 ausgesprochen. Die eingeschriebenen Briefe seien von den Beklagten am 7. Januar 2015 abgeholt worden. An diesem Tag habe die 30-tägige Kündigungsfrist zu laufen begonnen. Mit der per 31. Januar 2015 ausgesprochenen Kündigung habe der Kläger die Kündigungsfrist nicht eingehalten. In analoger Anwendung von Art. 266a Abs. 2 OR gelte das Mietverhältnis deshalb als per 28. Februar 2015 aufgelöst.

Der Beklagte 1 habe geltend gemacht, dass er seit zwei Jahren krank und seit Anfang 2015 arbeitsunfähig sei. Seit September 2014 habe er kein Einkommen mehr. Am 1. Januar 2015 habe er zusammen mit der Beklagten 2 Sozialhilfe beantragt. Das Sozialamt habe zugesichert, den Mietzins vorerst zu bezahlen.

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die wegen Zahlungsverzugs ausgesprochene Kündigung gültig und trotz der Probleme der Beklagten nicht missbräuch-

lich sei. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass der Beklagte 1 anlässlich der Verhandlung vom 3. März 2015 einen Ratenzahlungsvorschlag gemacht habe, der vom Kläger indes abgelehnt worden sei.

Der Anspruch des Klägers sei ausgewiesen, weshalb das Begehren gutzuheissen sei. Die vom Beklagten 1 geltend gemachte Krankheit sei kein Grund, den Ausweisungsbefehl nicht zu vollstrecken. Denn eine Erstreckung des Mietverhältnisses sei im Falle der Zahlungsverzugskündigung gesetzlich ausgeschlossen. Ein Erstreckungsbegehren sei zudem von den Beklagten nicht gestellt worden.

3. Argumente des Beklagten 1

Der Beklagte 1 bringt in der Beschwerdeschrift vom 23. März 2015 vor, die Vorinstanz habe zu Unrecht festgehalten, dass kein Erstreckungsbegehren gestellt worden sei. Die Beklagten hätten auf dem Formular beide Optionen angekreuzt, einmal wegen zu kurzer Frist, einmal wegen Vorliegens einer Härte. Der Beklagte 1 sei kaum in der Lage, am Bildschirm einen Brief zu schreiben, da er unter tumorbedingten Schwindelanfällen leide. Er bitte darum, das angefochtene Urteil zu überprüfen und die durch die Ausweisung entstehende Härte zu berücksichtigen.

4. Würdigung

Die Beschwerde muss begründet werden (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer hat im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid seiner Ansicht nach leidet. Was nicht gerügt wird, hat Bestand (OGer ZH RT120065).

Die Begründung der Vorinstanz, wonach der Kläger durch Zahlungsverzugskündigung das Mietverhältnis per Ende Februar 2015 aufgelöst habe, wird vom Beklagten 1 nicht gerügt. Soweit er vorbringt, die krankheitsbedingte Härte sei zu berücksichtigen, ist auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen zu verweisen. Zu Recht wurde im angefochtenen Urteil insbesondere darauf hingewiesen, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses – selbst wenn sie verlangt worden wäre – nach einer Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 272a Abs. 1 lit. a OR ausgeschlossen ist. Die Rüge, die Vorinstanz sei zu Unrecht davon ausgegangen, die

Beklagten hätten kein Erstreckungsgesuch gestellt, ist deshalb nicht stichhaltig. Hinzu kommt, dass der Beklagte 1 nicht unter Hinweis auf das entsprechende Aktenstück aufzeigt, dass er im vorliegenden Ausweisungsverfahren einen entsprechenden Antrag gestellt hat; ein solcher ist aus den Akten auch nicht ersichtlich. Ob der Beklagte 1 gegebenenfalls in einem separaten Kündigungsschutzverfahren einen Antrag um Mieterstreckung gestellt hat, ist für das vorliegenden Verfahren nicht relevant. Die Beschwerde ist abzuweisen.

5. Prozesskosten

Ausgangsgemäss sind die Kosten dieses Verfahrens dem Beklagten 1 aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteienschädigungen sind nicht zuzusprechen, dem Beklagten 1 nicht wegen Unterliegens, dem Kläger nicht wegen fehlenden erheblichen Aufwandes in diesem Verfahren.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 250.00 festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beklagten 1 und Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Kläger und Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 12, sowie an das Bezirksgericht Winterthur und an die Obergerichtskasse, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt unter CHF 10'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. M. Hinden

versandt am:
9. April 2015