

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF150041-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Urteil vom 2. Oktober 2015

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Kläger und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X1. _____, substituiert durch Rechtsanwalt lic. iur. X2. _____, daselbst,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen Verfügung und Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Affoltern vom 10. Juni 2015 (ER150005)

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1. Mit Vertrag vom 24. Mai 2007 bzw. 1. Juni 2007 vermietete der Kläger und Beschwerdegegner (nachfolgend Vermieter) dem Beklagten und Beschwerdeführer (nachfolgend Mieter) einen Schopf in der Liegenschaft C._____ [Adresse] (nachfolgend Schopf; act. 3/1 = act. 17/2). Mit Eingabe vom 17. April 2015 beantragte der Vermieter gestützt auf die per 31. März 2015 ausgesprochene Kündigung vom 22. Dezember 2014 bei der Vorinstanz (im Rechtsschutz in klaren Fällen) die Ausweisung des Mieters (act. 1; act. 3/7). Am 10. Juni 2015 fand vor Vorinstanz die Hauptverhandlung statt, anlässlich welcher der Mieter sinngemäss das Nichteintreten auf das Gesuch beantragte (Prot. Vi S. 3 ff.).

1.2. Am 10. Juni 2015 erkannte die Vorinstanz Folgendes (act. 9 = act. 14):

1. Der Beklagte wird verpflichtet, den Schopf in der Liegenschaft C._____ (Assek-Nr. ...), innert 10 Tagen ab Zustellung dieses Entscheids zu räumen und dem Kläger ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt Affoltern a.A. ZH wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils auf Verlangen des Klägers die Verpflichtung des Beklagten gemäss Ziffer 1 dieses Entscheids zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind vom Kläger vorzuschüssen. Sie sind ihm aber vom Beklagten zu ersetzen.

3.-6. [Kosten- und Entschädigungsfolgen; Rechtsmittelbelehrung]

Gegen dieses Urteil erhob der Mieter mit Eingabe vom 25. Juni 2015 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (act. 10; act. 15).

1.3. Nachdem dem Mieter mit Verfügung vom 3. Juli 2015 Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt und er auf die Möglichkeit der unentgeltlichen Rechtspflege hingewiesen wurde (act. 18), stellte der Vermieter am 9. Juli 2015

den Antrag, es sei der Mieter zu verpflichten, eine Sicherheit für die Parteientschädigung zu leisten (act. 20). Innert der mit Verfügung vom 27. Juli 2015 angesetzten Nachfrist zur Leistung eines Prozesskostenvorschusses, stellte der Mieter mit Eingabe vom 29. Juli 2015 (Datum Poststempel) ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 24; act. 25). Dieses wurde dem Vermieter mit Verfügung vom 14. August 2015 zur schriftlichen Stellungnahme zugestellt (act. 27), die mit Eingabe vom 27. August 2015 innert Frist erstattet wurde (act. 28; act. 29). Mit Beschluss vom 8. September 2015 wurde dem Mieter die unentgeltliche Rechtspflege gewährt und das Gesuch des Vermieters um Sicherstellung der Parteientschädigung abgewiesen (vgl. act. 30). Gleichzeitig wurde dem Vermieter Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt, die er rechtzeitig eingereicht hat (act. 31/2; act. 32). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-12). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Vorbemerkungen zur Beschwerde

2.1. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht bei Laien aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

2.2. Der Mieter stellt zwar keine Anträge, er macht aber geltend, im Urteil stünden Unwahrheiten, die er nie gesagt habe (act. 15). Auf welche vermeintlichen Aussagen er sich dabei bezieht, führt er nicht aus. Es ist anzunehmen, dass es sich dabei um die von ihm handschriftlich korrigierten Passagen in der vorinstanzlichen Darstellung der Parteivorbringen handelt (vgl. act. 16 S. 4). Der Mieter ist der Ansicht, da es sich beim Mietobjekt um einen Geschäftsraum handle, sei die

Kündigung weder frist- noch formgerecht erfolgt (vgl. art. 16 S. 5), mithin seien die Voraussetzungen eines Rechtsschutzes in klaren Fällen nicht erfüllt. Somit stellt der Mieter (sinngemäss) den Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei auf das Ausweisungsbegehren des Vermieters nicht einzutreten. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten.

3. Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen

3.1. Das Einzelgericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Fehlen die Voraussetzungen für dieses Verfahren, namentlich weil der Sachverhalt nicht liquid ist oder kein klares Recht vorliegt, hat ein Nichteintretensentscheid zu ergehen; die Abweisung fällt ausser Betracht (vgl. BGE 140 III 315, E.5). In einem solchen Fall ergeht somit kein materieller Entscheid, weshalb der Streitgegenstand noch nicht abgeurteilt ist und es dem Gesuchsteller freisteht, einen Prozess im vereinfachten oder ordentlichen Verfahren anzustreben. Dass die beiden Voraussetzungen im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO vorliegen, hat die gesuchstellende Partei zu beweisen. Dabei ist zu beachten, dass der Rechtsschutz in klaren Fällen keiner Beschränkung der Beweisstrenge unterliegt, sondern der *volle Beweis* zu erbringen ist (ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, 2. Aufl., Art. 257 N 6 und 31).

3.2. Bestreitet der Mieter die vom Vermieter behaupteten Tatsachen (Sachverhalt), muss er seine Bestreitungen, Einwendungen und Einreden lediglich substantiiert vorbringen. Er hat seine Einwendungen und Einreden nicht einmal glaubhaft zu machen (BSK ZPO-HOFMANN, Art. 257 N 10). Den Mieter trifft somit *lediglich eine Behauptungslast*. Offensichtlich haltlose Bestreitungen (sog. Schutzbehauptungen), Einwendungen und Einreden des Mieters genügen hingegen nicht, um Illiquidität des Sachverhalts zu bewirken. Haltlos ist ein Vorbringen dann, wenn es sich aufgrund der gesamten Umstände ohne Weiteres als unwahr erweist. Das Vorbringen muss zufolge klarer gegenteiliger Anhaltspunkte im höchsten Grad unwahrscheinlich wirken. Die Unwahrheit muss praktisch erwiesen sein. Entsprechend ist nicht leichthin von Haltlosigkeit auszugehen (R. EGLI,

Rechtsschutz in klaren Fällen, in: PraxiZ, Band 2, Zivilprozess – aktuell, Zürich 2013, S. 1 ff., 4.4.1.).

3.3. Für den Vermieter bedeutet der Umstand, dass der Mieter lediglich einer Behauptungslast unterliegt, dass er – entgegen Art. 8 ZGB – zusätzlich die Beweislast für den Nichtbestand von rechtshemmenden und rechtsaufhebenden Tatsachen trägt (BGE 138 III 620 E. 6.2; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, Art. 257 N 11). Aus dem Erfordernis, dass die bestrittenen Tatsachen durch sofort verfügbare Beweismittel ohne Weiteres bewiesen werden, folgt sodann, dass sich das Gericht bei der Abnahme von Beweismitteln – entsprechend den Regeln des summarischen Verfahrens i.S. von Art. 248 ff. ZPO (vgl. Art. 254 ZPO) – grundsätzlich auf Urkunden zu beschränken hat (ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, 2. Aufl., Art. 257 N 5; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, Art. 257 N 12; GÖKSU, DIKE-Komm-ZPO, Art. 257 N 8).

3.4. Liegen divergierende (und seitens des Mieters nicht haltlose) Sachverhaltsdarstellungen vor und kann der Vermieter keine Urkunden vorlegen, welche die Darstellung des Mieters zu widerlegen vermögen, bleibt zu prüfen, ob basierend auf der Sachverhaltsdarstellung des Mieters der klare Rechtsanspruch des Vermieters allenfalls noch besteht.

3.5. Klares Recht liegt vor, wenn über die Bedeutung einer Rechtsvorschrift kein begründeter Zweifel besteht (BGE 118 II 304 E. 3). Eine klare Rechtslage ist somit nicht nur dann gegeben, wenn bereits der Gesetzeswortlaut die genaue Bedeutung einer Vorschrift ergibt, sondern auch dann, wenn die Auslegung nach bewährter Lehre und Überlieferung zu einem eindeutigen Ergebnis führt (BSK ZPO-HOFMANN, Art. 257 N 11). Räumen Rechtssätze Ermessen ein, spielt beispielsweise Treu und Glauben eine Rolle, liegt hingegen grundsätzlich kein klares Recht vor (KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, 2. Aufl., Art. 257 N 7). Etwas anderes ist nur dann denkbar, wenn die Interessenabwägung im Einzelfall zu einem klaren Resultat führt (R. EGLI, Rechtsschutz in klaren Fällen, in: PraxiZ, Band 2, Zivilprozess – aktuell, Zürich 2013, S. 1 ff., 3.4.). Liegen jedoch gute Argumente für beide Richtungen vor, muss sich das Gericht mangels klaren Rechts für unzuständig er-

klären (M. TANNER, Die Ausweisung des Mieters im Rechtsschutz in klaren Fällen, ZZZ 2010, S. 263 ff., S. 285).

Bestreitet der Mieter die rechtliche Würdigung des Vermieters, ist dies für die Frage, ob klares Recht vorliegt, nicht relevant, da das Gericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 57 ZPO).

3.6. Die Abgrenzung von Sachverhalt und Recht ist sodann nicht immer ganz leicht, beinhalten doch Ausführungen der Parteien regelmässig Sachverhaltsdarstellung und Rechtsauffassung zugleich. Eine gewisse Vermischung ist somit oft unvermeidlich. Zu beachten ist, dass lediglich bezüglich des Tatsächlichen substantiierte und nicht haltlose Ausführungen vorliegen müssen. In rechtlicher Hinsicht kommt es darauf hingegen wie ausgeführt nicht an.

4. Erwägungen der Vorinstanz

Die Vorinstanz erwog, der Mieter habe die Kündigung per 31. März 2015 erhalten und anerkannt (act. 14 E. 2.3.). Beim Mietobjekt handle es sich um einen Schopf, in welchem der Mieter seine privaten Gegenstände lagere. Anlässlich der Verhandlung vom 10. Juni 2015 habe der Mieter bestätigt, dass er die Gegenstände nur noch lagere, da er diese nicht mehr vermieten könne. Es liege daher keine kommerzielle Nutzung des Mietobjekts vor, was durch die Formulierung "ohne Publikums/Kundenverkehr" auch im Mietvertrag festgehalten worden sei. Da es sich weder um einen Wohn- noch Geschäftsraum handle, seien die Schutzvorschriften von Art. 266I OR und die Fristen von Art. 266d OR nicht anwendbar. Demnach habe der Vermieter dem Mieter die Kündigung nicht mit amtlichem Formular mitteilen müssen. Der Vermieter habe das Mietverhältnis schriftlich und damit sowohl form- als auch fristgerecht gekündigt (act. 14 E. 3.3. und 3.4.). Der rechtlich relevante Sachverhalt sei unbestritten und die Rechtslage klar. Die Voraussetzungen für eine Ausweisung seien gegeben (act. 14 E. 3.6.).

5. Zur Beschwerde

5.1. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz gerügt

werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

5.2. Der Mieter rügt (sinngemäss), die Vorinstanz habe sowohl das Recht unrichtig angewendet, als auch den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt. Er bringt vor, im Urteil stünden Unwahrheiten. Seinen handschriftlich korrigierten Passagen ist zu entnehmen, dass er der Ansicht ist, er habe vor Vorinstanz nicht gesagt, dass er die Gegenstände nur noch lagere, weil er diese nicht mehr vermieten könne (vgl. seine handschriftliche Korrektur in act. 16 E. 3.3. S. 5). Er habe auch nicht ausgeführt, dass niemand mehr ein Interesse daran habe, seine Gegenstände zu mieten (vgl. seine handschriftliche Korrektur in act. 16 E. 2.2. S. 4). Zudem sei es nicht zutreffend, dass keine kommerzielle Nutzung des Mietobjekts vorliege. Beim Mietobjekt handle es sich um einen Geschäftsraum. Die Kündigung sei daher weder frist- noch formgerecht erfolgt (vgl. seine handschriftliche Korrektur in act. 16 E. 3.3. S. 5).

5.3. Der Vermieter hält dem in seiner Beschwerdeantwort im Wesentlichen entgegen, der Mieter habe die Kündigung anerkannt. Diese Anerkennung könne er im Nachhinein nicht mehr zurücknehmen. Zudem sei die Kündigung unbestritten geblieben. Wolle der Mieter die Kündigung dennoch beanstanden, so wäre dies als rechtsmissbräuchlich zu qualifizieren. Dass der Mieter das Mietobjekt nicht als Geschäftsraum genutzt habe, decke sich mit seinen Äusserungen anlässlich der Hauptverhandlung vom 10. Juni 2015. Sofern der Mieter im Nachhinein eine kommerzielle Nutzung des Mietobjekts behaupten wolle, so handle es sich um ein unzulässiges neues Vorbringen (act. 32 S. 5-7, S. 9). Zwischen den Parteien sei eine hobbymässige Nutzung des Mietobjekts vereinbart worden. Als Zweck sei die Lagerung von Theater- und Bühnenrequisiten festgehalten und mit der Angabe "ohne Publikums / Kundenverkehr" sei ausdrücklich klargestellt, dass keine kommerzielle Nutzung erfolgen solle (act. 32 S. 9 unten). Das Mietobjekt lasse sich ohne weiteres als Einstellplatz i.S.v. Art. 266e OR qualifizieren (act. 32 S. 10).

5.4. Der Mieter führte anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung vom 10. Juni 2015 folgendes aus: *"[...] In diesem Schopf in C._____ bewahre ich Theaterrequisiten, Bücher, Möbel und sonstige Gegenstände auf. Dabei handelt es sich um Gegenstände, welche heute nicht mehr gekauft werden können. Ich stelle diese Gegenstände jeweils für verschiedene Theater zur Verfügung. Heute will diese aber niemand mehr mieten. So gesehen habe ich falsche Investitionen getätigt. [...]"* (Prot. Vi S. 4 f.). Dem Mieter ist zwar zuzustimmen, dass seine Aussagen im Urteil nicht exakt wiedergegeben wurden. Seine Kernaussage, dass man die Gegenstände mieten kann, aber (derzeit) keine Nachfrage mehr besteht, widerspricht der vorinstanzlichen Erwägung jedoch nicht. Gestützt auf die Aussagen des Mieters kann nicht der Schluss gezogen werden, dass der Mieter den Schopf nicht als Geschäftsraum benutzt bzw. keine Geschäftsraummiete vorliegt.

Schliesslich impliziert auch die Aussage des Vermieters, wonach sich im Schopf nur Gegenstände befänden, mit welchen der Mieter keinen Verdienst mehr erziele (Prot. Vi S. 5), dass er – der Vermieter – davon ausgeht, der Mieter wolle die Gegenstände vermieten. Das Vorbringen des Mieters, dass es sich um eine Geschäftsraummiete handelt, erweist sich daher nicht haltlos und ist als genügend substantiiert zu qualifizieren. Da der Mieter – wie gesehen – bereits vor Vorinstanz sinngemäss vorbrachte, er nutze den Schopf als Geschäftsraum, handelt es sich – entgegen der Ansicht des Vermieters – auch nicht um ein unzulässiges neues Vorbringen.

Einzig der Hinweis des Vermieters, es liege kein Geschäftsraum vor, weil die kommerzielle Nutzung mietvertraglich ausgeschlossen worden sei (vgl. act. 1 S. 5 f.), genügt nicht, um den Beweis des Nichtbestandes eines Geschäftsraumes zu erbringen. Zwar stellte der Mieter vor Vorinstanz die mietvertragliche Formulierung „ohne Publikums / Kundenverkehr“ nur sinngemäss in Abrede. Dies darf ihm aber nicht zum Nachteil gereichen, da es Aufgabe der Vorinstanz gewesen wäre, den Standpunkt des Mieters und damit eines juristischen Laien mittels Ausübung der gerichtlichen Fragepflicht klarzustellen (Art. 56 ZPO). Da der Mieter von einer Geschäftsraummiete ausgeht, sind sich die Parteien offenbar über den Inhalt des von ihnen Vereinbarten nicht einig und es liegt ein sog. Auslegungstreit vor. Die Vorinstanz durfte einzig aufgrund der mietvertraglichen Formulierung „ohne Publi-

kums / Kundenverkehr“ und den Aussagen des Mieters eine Geschäftsmiete nicht ausschliessen. Die mietvertragliche Formulierung schliesst eine Geschäftsraummiete nämlich entgegen der Auffassung des Vermieters keineswegs aus. Der Ausschluss des Publikums- und Kundenverkehrs kann auch als Indiz für eine geschäftliche Nutzung interpretiert werden, denn würden die Parteien nicht mit einer kommerziellen Nutzung rechnen, hätten sie keine Veranlassung, den Publikums- und Kundenverkehr zu untersagen. Unter die Geschäftsraummiete fällt nicht nur der Raum, in dem einer wirtschaftlichen Tätigkeit (Erwerbstätigkeit) nachgegangen wird. Ein Geschäftsraum kann auch der wirtschaftlichen Tätigkeit unterstützend dienen (Lagerraum). Die Geschäftstätigkeit muss auch nicht gewinnbringend sein (vgl. ZK Higi, Art. 253a-253b N 30 f.). Der Einwand des Vermieters, der Mieter erziele damit keinen Verdienst mehr (vgl. Prot. VI S. 5), ist daher wenig hilfreich. Ausserdem kann der Vermieter aus dem von ihm zitierten Entscheid PF130033 nichts zu seinen Gunsten ableiten. In diesem Entscheid hatte das Obergericht nicht darüber zu befinden, ob eine Scheune als Einstellplatz zu qualifizieren ist. Es ging lediglich deshalb von einem solchen aus, weil der Beschwerdeführer den Einwand, es handle sich um einen Geschäftsraum, erstmals im Beschwerdeverfahren vorgebracht hatte, so dass dieser Einwand aufgrund des Novenverbots nicht mehr zu berücksichtigen war (vgl. OGer ZH PF130033 vom 6. August 2013 E. 3.2.).

Demzufolge ist der Einwand des Mieters, die Kündigung sei nichtig, weil es sich um eine Geschäftsraummiete handle, rechtlich relevant. Mangels anderweitigem Nachweis des Vermieters ist auf die behauptete Geschäftsraummiete abzustellen. Die Vorinstanz hätte prüfen müssen, ob ein Ausweisungsanspruch des Vermieters auch bei Vorliegen einer Geschäftsraummiete besteht. Diese Prüfung ist im Folgenden vorzunehmen.

5.5. Gemäss Art. 266o OR ist eine Kündigung nichtig, wenn sie nicht den Artikeln 266l-266n OR entspricht. In Art. 266l Abs. 1 OR wird statuiert, dass Vermieter und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen schriftlich kündigen müssen. Der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen muss gemäss Art. 266l Abs. 2 OR überdies mit einem Formular kündigen, das vom Kanton genehmigt ist und das angibt,

wie der Mieter vorzugehen hat, wenn er die Kündigung anfechten oder eine Er-streckung des Mietverhältnisses verlangen will. Der Vermieter kündigte das Miet-verhältnis lediglich schriftlich und unter Berücksichtigung der vertraglich verein-barten Kündigungsfrist (vgl. act. 1 S. 4 und act. 32 S. 2-4). Bei Geschäftsräumen genügt dies den Anforderungen an eine Kündigung nicht. Auch das vorgebrachte Argument des Vermieters, der Mieter habe die Kündigung anerkannt, ändert da-ran nichts, da die Formularpflicht zwingend und die Nichtigkeit einer Kündigung von Amtes wegen zu berücksichtigen ist (vgl. zum Ganzen ZK Higi, Art. 266I N 16 ff. und Art. 266o N 6). Ausserdem hängt die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Kündigung nicht von einer förmlich erfolgten gerichtlichen Anfechtung im Sin-ne von Art. 271 ff. OR ab. Es ist einem Mieter daher nicht verwehrt, diese im Ausweisungsverfahren geltend zu machen (vgl. BGE 122 III 95 mit Hinweis auf BGE 121 III 156).

5.6. Basierend auf der vor Vorinstanz erfolgten und haltlosen Darstellung des Mieters hätte die Vorinstanz nicht ohne Weiteres eine Geschäftsraummiete ver-neinen und die Rechtmässigkeit der Kündigung bejahen dürfen. Folglich fehlt es am klaren Sachverhalt und Recht. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gut-zuheissen und auf das Begehren des Vermieters um Rechtsschutz in klaren Fäl-len ist nicht einzutreten. Dem Vermieter bleibt die Möglichkeit, sein Begehren auf dem Weg des ordentlichen Zivilprozesses geltend zu machen bzw. das Mietver-hältnis form- und fristgerecht zu kündigen.

6. Unentgeltliche Rechtspflege

6.1. Der Mieter hat für das Beschwerdeverfahren ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege gestellt, welches die Kammer bereits mit Beschluss vom 8. September 2015 gutgeheissen hat (act. 30).

6.2. In seiner Beschwerdeschrift führt der Mieter aus, "Zu dem steht mir unent-geltliche Rechtspflege zu" (act. 15). Das ist sinngemäss als Beschwerde gegen die Abweisung seines Gesuches um unentgeltliche Rechtspflege durch die Verfü-gung der Vorinstanz vom 10. Juni 2015 zu verstehen. Da der Mieter ausgangs-

gemäss keine Kosten trägt (vgl. unten 7.1), ist die Beschwerde in diesem Punkt wegen Gegenstandslosigkeit abzuschreiben.

7. Kosten- und Entschädigungsfolgen

7.1. Ausgangsgemäss sind sowohl die erstinstanzlichen als auch die zweitinstanzlichen Gerichtskosten dem Vermieter aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Festsetzung der erstinstanzlichen Gerichtskosten wurde von den Parteien nicht beanstandet. Der Betrag von Fr. 130.– ist angemessen. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 2'100.– (vgl. act. 18) sind die Gerichtskosten des zweitinstanzlichen Verfahrens in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 250.– festzusetzen.

7.2. Parteientschädigungen sind weder für das erst- noch für das zweitinstanzliche Verfahren zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er keinen Antrag gestellt hat (vgl. act. 15 und Prot. VI S. 3 ff.), dem Vermieter nicht, da er unterliegt.

Es wird erkannt:

1. In Gutheissung der Beschwerde wird das angefochtene Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Affoltern vom 10. Juni 2015 aufgehoben.
Auf das Gesuch des Klägers und Beschwerdegegners um Rechtsschutz in klaren Fällen vom 17. April 2015 wird nicht eingetreten.
2. Die Beschwerde wird in Bezug auf die Verfügung (betr. unentgeltliche Rechtspflege) vom 10. Juni 2015 abgeschrieben.
3. Die Kosten für das erstinstanzliche Verfahren werden auf Fr. 130.– festgesetzt.
4. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden auf Fr. 250.– festgesetzt.
5. Die Gerichtskosten für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren werden dem Kläger und Beschwerdegegner auferlegt.

6. Es werden weder für das erst- noch für das zweitinstanzliche Verfahren Parteienschädigungen zugesprochen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beklagten und Beschwerdeführer unter Beilage einer Kopie von act. 32 und act. 33/1-3, sowie an das Bezirksgericht Affoltern und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

8. 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. 2'100.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. O. Canal

versandt am:
5. Oktober 2015