

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF150050-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 17. August 2015

in Sachen

A._____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

Fürsorgestiftung der B._____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 24. Juli 2015 (ER150018)

Erwägungen:

1.

1.1. Die Fürsorgestiftung der B._____ (Klägerin und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) vermietete mit Vertrag vom 29. August 2014 und 1. September 2014 eine 2.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss sowie ein Kellerabteil in der Liegenschaft C._____ -Strasse ... in D._____ an den Mieter E._____. Dieser Mietvertrag wurde befristet für die Dauer vom 1. Oktober 2014 bis 30. Juni 2015 abgeschlossen (act. 3/3). Nach Angaben der Beschwerdegegnerin (act. 1 S. 5) habe E._____ seinerseits die genannte Wohnung an A._____ (Be- klagter und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) untervermietet.

1.2. Am 9. Juli 2015 gelangte die Beschwerdegegnerin an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen und verlangte im summarischen Verfahren unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung des Beschwerdeführers (act. 1). Nach Durchführung des schriftlichen Verfahrens hiess das Einzelgericht mit Urteil vom 24. Juli 2015 das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die 2.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss rechts in der Liegenschaft C._____ -Strasse ... in D._____ zu räumen und der Be- schwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 7 = act. 11).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob der Beschwerdeführer mit undatierter Eingabe, bei der Kammer eingegangen am 6. August 2015, rechtzeitig Beschwerde (act. 12). Er verlangt, es sei das angefochtene Urteil aufzuheben und es sei ihm Gelegenheit zur mündlichen Stellungnahme zu geben.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-9). Auf weitere pro- zessleitende Anordnungen wurde verzichtet, weil sich das Verfahren als spruch- reif erweist.

2.

2.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.2. Die vorliegende Beschwerde wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit einem Antrag versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Ausweisungsverfahrens detailliert und in der Sache zutreffend dar (vgl. act. 11 S. 3 f.). Sie blieben zu Recht unangefochten, weshalb – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – darauf verwiesen werden kann. Die Vorinstanz stellte sodann fest, dass das befristete Mietverhältnis zwischen der Beschwerdegegnerin und E. _____ am 30. Juni 2015 beendet wurde, zumal dieser innert Frist keine Erstreckung verlangt habe. Über diesen Zeitpunkt hinaus könne kein Untermietverhältnis bestehen. Der Beschwerdeführer habe die Sachverhaltsdarstellung der Beschwerdegegnerin, wonach er die Wohnung trotz seiner Pflicht zur ordnungsgemässen Übergabe nicht verlassen habe, nicht bestritten. Der Beschwerdeführer befinde sich daher ohne Rechtsgrund im Mietobjekt, weshalb dem Begehren der Beschwerdegegnerin zur Räumung und ordnungsgemässen Übergabe der Wohnung stattzugeben sei (act. 11 S. 4 f.).

3.2. Der Beschwerdeführer stellt sich mit seiner Beschwerde im Wesentlichen auf den Standpunkt, er habe für die Wohnung einen unbefristeten (Unter-)Mietvertrag, welcher nie gekündigt worden sei. Zudem sei ihm von der Beschwerdegegnerin in Aussicht gestellt worden, die Wohnung ab August komplett zu übernehmen. Im Weiteren rügt der Beschwerdeführer, ihm sei keine Gelegenheit gegeben worden, sich zu äussern und Beweise vorzulegen (act. 12).

3.3. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist zunächst festzustellen, dass er im vorinstanzlichen Verfahren durchaus Gelegenheit gehabt hätte, sich zu äussern und Beweise vorzulegen. Den Akten kann entnommen werden, dass die Vorinstanz mit Verfügung vom 14. Juli 2015 das schriftliche Verfahren angeordnet und dem Beschwerdeführer eine Frist von sieben Tagen angesetzt hat, um zum Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin schriftlich Stellung zu nehmen und Beweismittel einzureichen, unter der Androhung, dass im Säumnisfalle Verzicht auf Stellungnahme angenommen und auf Grund der Akten entschieden werde (act. 4). Diese Verfügung wurde dem Beschwerdeführer am 15. Juli 2015 zugestellt (act. 5). Da der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren keine Stellungnahme eingereicht hat, hat die Vorinstanz ihren Entscheid androhungsgemäss auf Grund der Akten gefällt. Darüber hinaus liegt es im summarischen Ausweisungsverfahren im Ermessen des Gerichts, ob die Stellungnahme der Gegenpartei schriftlich oder mündlich zu erfolgen hat und ob eine Verhandlung durchgeführt wird (Art. 253 und Art. 256 ZPO; ZK ZPO-CHEVALIER, 2. Aufl. 2013, Art. 253 N 1 und Art. 256 N 1a; ZK ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, 2. Aufl. 2013, Art. 257 N 17). Ein Anspruch auf Durchführung eines mündlichen Verfahrens bzw. einer Hauptverhandlung besteht nicht (vgl. ZK ZPO- SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, 2. Aufl. 2013, Art. 257 N 19). Das Vorgehen der Vorinstanz ist somit nicht zu beanstanden.

3.4. Darüber hinaus ergibt sich aus den Akten nicht, dass zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschwerdegegnerin ein Mietverhältnis für die streitgegenständliche Wohnung bestehen würde. Ebenso werden die Feststellungen der Vorinstanz betreffend die Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der Beschwerdegegnerin und E._____ als Mieter und Untervermieter durch die Akten

gestützt. Der Beschwerdeführer bestreitet sie im Übrigen auch nicht. Ausgehend von einem beendeten Hauptmietverhältnis schliesst die Vorinstanz sodann zu Recht darauf, dass sich der Beschwerdeführer als Untermieter für den Verbleib in der Wohnung auf keinen Rechtsgrund berufen könne, weil Vermieter und Untermieter keine Vertragspartner sind (SVIT-Kommentar, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008, Art. 262 N 43; LACHAT/ZAHRADNIK, Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, N 23/2.4.1 f.). Ist das Hauptmietverhältnis gekündigt oder endigt es wie hier infolge Ablauf bei befristeter Miete, hat der Untermieter gegenüber dem Hauptvermieter keinen Anspruch auf weiteren Verbleib im Mietobjekt, und zwar selbst dann nicht, wenn der Untervermieter eine Kündigung des Untermietverhältnisses unterlässt (SVIT-Kommentar, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2008, Art. 273b N 5 und N 7). Ein allfälliger Schaden, der dem Untermieter daraus erwachsen könnte, hat er gegenüber dem Untervermieter geltend zu machen. Dagegen vermag der Beschwerdeführer mit der Beschwerde nichts vorzubringen.

3.5. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.

4.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren 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 Streitwert berechnet sich im Falle einer Ausweisung nach dem geschuldeten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bzw. angefochtenem Entscheid bis zur effektiven Ausweisung, wobei hierfür nach praktischer Erfahrung ab Entscheid noch zwei Monate hinzuzurechnen sind (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 45, mit Hinweis auf BGer 4A.266/2007 vom 26. September 2007). Praxismässig ist dabei insgesamt mit einer Dauer von sechs Monaten zu rechnen. Demnach beträgt der Streitwert unter Berücksichtigung des monatlichen Mietzinses von Fr. 855.-- (act. 3/3) Fr. 5'130.--.

4.3. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit auf Fr. 500.-- festzusetzen und dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Beschwerdegegnerin mangels ihr entstandener Umtriebe nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 500.-- festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage des Doppels von act. 12, sowie an das Einzelgericht 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 5'130.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: