

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF160036-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Ersatzrichter lic. iur. A. Huizinga sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

Urteil vom 20. September 2016

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 25. August 2016 (ER160055)

Erwägungen:

1.

1.1. Der Beklagte und Beschwerdeführer ist Mieter eines Geschäftsraumes (Coiffeur-Salon) an der C._____strasse ... in Winterthur (act. 3/2). Die Vermieterin, Klägerin und Beschwerdegegnerin stellte am 2. August 2016 beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Winterthur (Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen den Mieter. Sie stützte dieses auf die mit amtlich genehmigtem Formular vom 10. Juni 2016 erfolgte Kündigung des Mietverhältnisses per 31. Juli 2016, welche nach Androhung der ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs im Sinne von Art. 257d OR erfolgt war (act. 3/4; act. 3/7).

1.2. Mit Urteil vom 25. August 2016 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Vermieterin gut und befahl dem Mieter, das oben genannte Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben (act. 6 = act. 9 = act. 11).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob der Mieter mit nicht unterzeichneter Eingabe vom 12. September 2016 rechtzeitig Beschwerde bei der II. Zivilkammer des Obergerichts (act. 10; zur Rechtzeitigkeit act. 7 i.V.m. act. 10). Innert der mit Verfügung vom 13. September 2016 angesetzten Nachfrist von fünf Tagen reichte der Mieter ein unterschriebenes Exemplar seiner Beschwerdeschrift nach (vgl. act. 13-15).

1.4. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-7). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der zehntägigen Rechtsmittelfrist zu erheben (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO),

weil es bei der Beschwerde nicht um die Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheides geht (ZK ZPO-FREIBURGHaus/ AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 326 N 3).

2.2. Die Vorinstanz hielt fest, der Mieter habe innert der ihm mit Verfügung vom 4. August 2016 angesetzten Frist keine Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren der Vermieterin eingereicht, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden sei. Sie erwog, gemäss unbestrittener Sachdarstellung der Vermieterin sei der Mieter mit der Bezahlung von Mietzinsen im Betrag von Fr. 3'000.– in Verzug gewesen. Mit Schreiben vom 16. März 2016 habe die Vermieterin dem Mieter unter ausdrücklicher Androhung der Kündigung eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung der ausstehenden Mietzinse angesetzt. Nachdem der Mieter diese Ausstände nicht beglichen habe, sei am 10. Juni 2016 mittels kantonal genehmigtem Formular per 31. Juli 2016 die Kündigung ausgesprochen worden. Da der Sachverhalt unbestritten und die Rechtslage klar sei, sei das Ausweisungsbegehren gutzuheissen und dem Mieter zu befehlen, das Mietobjekt zu verlassen (act. 9 E. I. und E. II./E. 2.1.).

2.3. In seiner Beschwerde führt der Mieter aus, er habe mit der Vermieterin im März 2016 das Gespräch im Hinblick auf einen Verkauf des Geschäfts an einen allfälligen Nachfolger gesucht. Die Vermieterin habe eine Mithilfe jedoch abgelehnt. Er erachte es nicht als rechtens, dass sie ihm nun auf diese Weise das Geschäft abnehme, ohne eine Ablösesumme zu bezahlen. Ausserdem habe es im Geschäft keinen Strom gegeben und er habe nur einen Parkplatz, anstatt zwei, wie es der Mietvertrag vorsehe, zur Verfügung gehabt. Er habe deswegen bei der Vorinstanz gegen die Vermieterin geklagt, und er bittet das Urteil der Vorinstanz zumindest bis zur Verhandlung über seine Klage, die auf den 22. November 2016 angesetzt sei, aufzuheben (vgl. act. 15).

2.4. Nachdem der Mieter vor Vorinstanz keine Stellungnahme eingereicht hatte, stellen seine Vorbringen allesamt neue Tatsachenbehauptungen dar, welche im Beschwerdeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden können. Dasselbe gilt für die mit der Beschwerdeschrift neu eingereichten Beilagen (act. 12/1-4; Art. 326 ZPO). Die Beschwerde ist bereits aus diesem Grund abzuweisen. Darüber hinaus

ist darauf hinzuweisen, dass für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren einzig entscheidend ist, ob sich der Mieter gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu Recht im Mietobjekt aufhält oder ob er nach einer gültigen Kündigung ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Die Vorbringen des Mieters zu einer angestrebten Übertragung des Geschäfts samt Inventar und Kundstamm gegen Entgelt sind für den Ausweisungsentscheid nicht relevant. Auch dies führte zur Abweisung der Beschwerde, einschliesslich des sinngemäss gestellten Gesuches um Erteilung der aufschiebenden Wirkung und Sistierung bis am 22. November 2016.

3.

3.1. Ausgangsgemäss wird der Mieter für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4, § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 150.– festzusetzen. Damit wird insbesondere dem geringen Zeitaufwand im Rechtsmittelverfahren Rechnung getragen.

3.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, und der Vermieterin nicht, weil er sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 150.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 15, 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.

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. 9'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:
21. September 2016