

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF160041-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

Urteil vom 22. Dezember 2016

in Sachen

A._____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

verbeiständet durch B._____,

gegen

1. **C.**_____,

2. **D.**_____,

3. **E.**_____,

4. **F.**_____,

Kläger und Beschwerdegegner,

Nr. 1 bis 4 vertreten durch G._____ AG,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 3. November 2016 (ER160069)

Erwägungen:

I.

1. Mit Mietvertrag vom 31. August bzw. 8. September 2015 mietete der Beklagte und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) von den Klägern und Beschwerdegegnern (nachfolgend Beschwerdegegner) per 16. September 2015 eine 1-Zimmerwohnung im 4. OG links an der H._____-Strasse ... in ... Winterthur zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 697.-. Hinsichtlich der Kündigungsmodalitäten vereinbarten die Parteien, dass mit einer Frist von vier Monaten im Voraus auf Ende März, Ende Juni und Ende September gekündigt werden könne (act. 3/2). Am 29. April 2016 liessen die Beschwerdegegner das mit dem Beschwerdeführer bestehende Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per Ende September 2016 kündigen, wobei als Begründung *"aufgrund der vermehrten Missachtung der Hausordnung und Ruhestörung in den Ruhezeiten"* genannt wurde. Die eingeschriebene Kündigung war dabei an die Beiständin des Beschwerdeführers, B._____, adressiert (act. 3/3) und wurde dieser am 6. Mai 2016 zugestellt (act. 3/4).

2. Am 13. Oktober 2016 liessen die Beschwerdegegner beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen den Beschwerdeführer stellen (act. 1). Mit Verfügung vom 17. Oktober 2016 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer Frist zur Stellungnahme hierzu an (act. 4), wobei die Zustellung der Verfügung am 27. Oktober 2016 an die Beiständin des Beschwerdeführers erfolgte (act. 5). Nachdem sich der Beschwerdeführer innert Frist nicht verlauten liess, hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 3. November 2016 gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die Wohnung unverzüglich zu räumen und den Beschwerdegegnern ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Zudem wurde das Stadtammannamt Winterthur-... angewiesen, den vorinstanzlichen Entscheid (nach Eintritt der

Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Beschwerdegegner zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei (act. 9 [= act. 6]). Dieser Entscheid wurde der Beiständin des Beschwerdeführers am 8. November 2016 zugestellt (act. 7).

3. Mit einer der Post am 17. November 2016 übergebenen Sendung erhob der Beschwerdeführer gegen diesen Entscheid bei der Kammer selbst Beschwerde und machte dabei insbesondere geltend, dass ihm keine Kündigung zugestellt worden sei, weshalb er die Kündigung nicht habe anfechten können (act. 10). In der Folge wurden durch die Kammer neben den vorinstanzlichen Akten (act. 1-7) auch die Akten betreffend Errichtung und Umfang der für den Beschwerdeführer bestehenden Beistandschaft beigezogen (act. 13-15), und es wurde dem Beschwerdeführer Gelegenheit gegeben, sich gestützt auf die neu beigezogenen Akten zur Berechtigung der Beiständin zur Entgegennahme der Kündigung zu äussern (act. 16). Innert Frist reichte der Beschwerdeführer eine entsprechende Stellungnahme ein (act. 18). Da sich die Beschwerde des Beschwerdeführers gestützt darauf sofort als offensichtlich unbegründet bzw. offensichtlich unzulässig erweist, kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO auf das Einholen einer Beschwerdeantwort der Gegenpartei verzichtet und ohne Weiterungen entschieden werden.

II.

1. Gemäss Art. 319 lit. c ZPO sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. c ZPO), wobei Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten dann nicht mit Berufung angefochten werden können, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbehauptungen nicht mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gestuchstellung beim Einzelgericht am 13. Oktober 2016 (vgl. act. 1) war mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91

N 46). Bei einem monatlich zu zahlenden Bruttomietzins von Fr. 697.– (vgl. act. 3/2) ergibt sich ein Streitwert von Fr. 4'182.–, weshalb gegen den vorinstanzlichen Entscheid einzig die Beschwerde zulässig ist.

2.1 Beschwerdelegitimiert sind die Parteien des vorinstanzlichen Verfahrens, soweit sie durch den Entscheid der Vorinstanz beschwert sind, wobei zur Erhebung einer Beschwerde in prozessualer Hinsicht Handlungsfähigkeit erforderlich ist (vgl. Art. 67 ZPO). Handlungsunfähig sind insbesondere urteilsunfähige Personen sowie Personen unter umfassender Beistandschaft (Art. 17 ZGB). Zur Wahrnehmung ihrer prozessualen Rechte und Pflichten und damit auch zur Beschwerdeerhebung benötigen diese Personen die Mitwirkung ihres gesetzlichen Vertreters. Ohne diese Mitwirkung sind ihre Handlungen nichtig, desgleichen Entscheidungen, die für oder gegen eine nicht gültig vertretene, prozessunfähige Partei ergangen sind. Solche Nichtigkeit ist stets von Amtes wegen zu beachten. Sie kann jederzeit, auch im Vollstreckungsstadium noch, geltend gemacht werden. Eine nicht an den gesetzlichen Vertreter ergangene Urteilseröffnung vermag keine Rechtswirkungen zu erzeugen (BK ZPO-STERCHI, Art. 67 N 7 ff.).

2.2 Vorliegend hat der Beschwerdeführer die Beschwerde ohne Mitwirkung seiner Beiständin erhoben, weshalb vorab zu prüfen ist, ob ihm alleine die zur Beschwerdeerhebung notwendige Handlungsfähigkeit zukam.

a) Für den Beschwerdeführer wurde mit Beschluss der damaligen Vormundschaftsbehörde der Stadt I. _____ vom 15. Dezember 2009 eine Beistandschaft nach aArt. 394 ZGB errichtet (act. 13). Diese wurde mit Entscheid der KESB der Bezirke Winterthur und Andelfingen vom 11. Dezember 2014 in das neue Erwachsenenschutzrecht überführt, wobei die bisherige Massnahme als Vertretungsbeistandschaft mit Einkommens- und Vermögensverwaltung gemäss Art. 394 i.V.m. Art. 395 und Art. 393 ZGB weitergeführt wurde. Der Beiständin wurde dabei insbesondere aufgetragen, stets für eine geeignete Wohnsituation bzw. Unterkunft besorgt zu sein und den Beschwerdeführer bei allen in diesem Zusammenhang erforderlichen Handlungen soweit notwendig zu vertreten und ihn ebenso beim Erledigen der administrativen Angelegenheiten soweit nötig zu vertreten, insbesondere auch im Verkehr mit Behörden, Ämtern, Banken, Post,

Sozial- und anderen Versicherungen, sonstigen Institutionen und Privatpersonen (act. 14).

b) Von der gemäss Art. 394 Abs. 2 ZGB bestehenden Möglichkeit, die Handlungsfähigkeit der betroffenen Person bei der Errichtung einer Beistandschaft entsprechend einzuschränken, wurde im Falle des Beschwerdeführers kein Gebrauch gemacht (vgl. 14), weshalb dieser trotz Verbeiständung umfassend prozessfähig im Sinne von Art. 67 ZPO ist und deshalb ohne Mitwirkung seiner Beiständin zur Beschwerdeerhebung fähig war. Eine Begrüssung der Beiständin im vorliegenden Verfahren ist dementsprechend nicht notwendig, umso mehr, als ihr der vorinstanzliche Ausweisungsentscheid zugestellt worden ist (act. 11).

3. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. 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 aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch 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).

3.1 Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde im Wesentlichen geltend, ihm sei von der Vermieterseite nie eine schriftliche Kündigung zugestellt worden (act. 10). Tatsächlich wurde das Kündigungsschreiben durch die Beschwerdegegner nicht dem Beschwerdeführer persönlich, sondern dessen Beiständin zugestellt (vgl. act. 3/3). In seiner Stellungnahme zu den die Beistandschaft betreffenden Urkunden macht der Beschwerdeführer zur Frage der Vertretungsbefugnis seiner Beiständin einzig geltend, er sei der Meinung, im Interesse seiner Integration in die Gesellschaft und in den 1. Arbeitsmarkt seien Mahnungen eingeschrieben an ihn und nicht an die Beiständin zuzustellen, auch wenn diese

das Recht habe, diese entgegenzunehmen (act. 18 S. 2). Aus diesem Argument kann der Beschwerdeführer jedoch nichts zu seinen Gunsten ableiten. So wird die im Rahmen einer Vertretungsbeistandschaft verbeiständete Person im Rechtsverkehr durch ihren Beistand vertreten (Art. 394 Abs. 1 ZGB; vgl. auch etwa CHK ZGB-FOUNTOULAKIS, 2. Aufl. 2012, Art. 394 N 1), weshalb eine an den Beistand erfolgte Zustellung gültig erfolgt ist. Das Bestehen der Beistandschaft wurde den Beschwerdegegnern vorliegend bei Abschluss des Mietvertrages bekannt gegeben; die Beiständin sowie die Adresse des gesetzlichen Betreuungsdienstes der Stadt I. _____ sind explizit auf dem Mietvertrag aufgeführt (act. 3/2). Der Beschwerdeführer muss sich deshalb die an die Beiständin erfolgte Zustellung der Kündigung anrechnen lassen, auch wenn seine Handlungsfähigkeit nicht entsprechend eingeschränkt war (vgl. Art. 394 Abs. 3 ZGB i.V.m. Art. 32 Abs. 1 OR). Die Beschwerde erweist sich deshalb insoweit als unbegründet.

3.2 Die weiteren Vorbringen des Beschwerdeführers, mit welchen er insbesondere bemängelt, dass vor der Kündigung keine eingeschriebenen Mahnungen durch die Beschwerdegegner erfolgt seien (act. 10; act. 18 S. 1 f.) und dass es entgegen der Begründung der Kündigung nicht zu Ruhestörungen durch ihn gekommen sei (act. 18 S. 1 f.), werden allesamt erstmals im Beschwerdeverfahren vorgebracht. In diesem sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel jedoch – soweit sie über die mit Schreiben vom 30. November 2016 zur Frage der Vertretungsbefugnis der Beiständin des Beschwerdeführers erfolgte Fristansetzung (vgl. act. 16) hinausgehen – ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Auf die entsprechenden Ausführungen des Beschwerdeführers ist damit von vornherein nicht einzutreten. Nur der Vollständigkeit halber anzufügen ist, dass selbst dann, wenn die entsprechenden Ausführungen des Beschwerdeführers noch zu berücksichtigen wären, er daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten könnte. So hat die Vorinstanz nämlich zutreffend erwogen, dass das zwischen den Parteien geschlossene Mietverhältnis durch die Beschwerdegegner unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten viermonatigen Kündigungsfrist sowie unter Wahrung der Formerfordernisse von Art. 266I OR gültig per 30. September 2016 aufgelöst worden ist (act. 9 S. 3 f., E. III.3-4). Dass der Beschwerdeführer – ohne sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander zu setzen – vorbringt, die

Kündigung sei zu Unrecht erfolgt, wobei er insbesondere auf seine persönliche Situation und seinen Werdegang verweist, ändert daran nichts, wäre doch die Ungültigkeit der Kündigung innert 30 Tagen ab deren Erhalt durch Anfechtung der Kündigung bei der zuständigen Schlichtungsbehörde geltend zu machen gewesen. Dass ihm die Kündigung nicht bekannt gewesen sei, macht der Beschwerdeführer im Übrigen nicht geltend, sondern er anerkennt vielmehr sinngemäss, dass ihm eine nicht eingeschriebene Version der Kündigung vom 29. April 2016 zugegangen sei (act. 18 S. 1). Eine von Amtes wegen zu beachtende Nichtigkeit der Kündigung wird zudem weder geltend gemacht, noch ergibt sie sich aus den Akten. Dementsprechend ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass sich der Beschwerdeführer seit dem 30. September 2016 ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befindet, weshalb das Ausweisungsbegehren ausgewiesen sei (act. 9 S. 4, E. III.5).

Insgesamt erweist sich die Beschwerde damit als unbegründet, soweit darauf einzutreten ist.

III.

Wie bereits (vorstehend Ziff. II.1) dargelegt, beträgt der Streitwert des vorliegenden Verfahrens Fr. 4'182.–. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. §§ 2 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 3 sowie 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Den Beschwerdegegnern ist mangels Umtrieben im zweitinstanzlichen Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beklagten und Beschwerdeführer auferlegt.

3. Den Klägern und Beschwerdegegnern wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an:
 - den Beschwerdeführer persönlich
 - die Beiständin des Beschwerdeführers unter Beilage einer Kopie von act. 10 und 18,
 - die Beschwerdegegner unter Beilage einer Kopie von act. 10 und 18,
 - das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirkes Winterthur, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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. 4'182.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am:
23. Dezember 2016