

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF170049-O/U

Mitwirkend: Obergerichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Obergerichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Obergerichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Menghini-Griessen

Urteil vom 21. November 2017

in Sachen

A._____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

1. **B.**_____,

2. **C.**_____,

3. **D.**_____,

Klägerinnen und Beschwerdegegnerinnen,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Nr. 3, D._____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Horgen vom 6. November 2017 (ER170035)

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (nachfolgend Mieter) ist seit dem 1. Oktober 1983 Mieter des Obergeschosses einer Heudiele der Scheune E._____ an der F._____ -Strasse ... in G._____ (vgl. act. 3/2). Vermietende Partei sind die Klägerinnen und Beschwerdegegnerinnen als Erben des H._____ (nachfolgend Vermieterinnen).

1.2. Mit Eingabe vom 3. Oktober 2017 stellten die Vermieterinnen beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Horgen (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Sie machten vor Vorinstanz geltend, die Kündigungsfrist für das Mietverhältnis sei auf sechs Monate auf jedes Monatsende hin festgelegt worden. Der zu entrichtende Mietzins habe ursprünglich Fr. 1'800.00 pro Jahr (act. 3/2) und seit dem 1. Juli 1991 Fr. 2'200.00 pro Jahr (act. 3/3) betragen. Mit amtlich genehmigtem Formular hätten sie das Mietverhältnis am 27. Februar 2017 ordentlich per 30. September 2017 gekündigt (act. 3/4-5). Der Mieter habe jedoch das Mietobjekt bis heute nicht geräumt und nicht ordnungsgemäss übergeben.

1.3. Die Vorinstanz ordnete mit Verfügung vom 9. Oktober 2017 das schriftliche Verfahren an und setzte dem Mieter eine Frist von sieben Tagen, um eine Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren einzureichen (act. 4).

1.4. Die Verfügung vom 9. Oktober 2017 (act. 4) wurde dem Mieter am 19. Oktober 2017 zugestellt (act. 5). Dennoch liess sich der Mieter innert Frist nicht vernehmen, weshalb die Vorinstanz androhungsgemäss aufgrund der Akten entschied. Mit Urteil vom 6. November 2017 verpflichtete sie den Mieter, die Heudiele Obergeschoss in der Scheune E._____, F._____ -Strasse ..., G._____ bis spätestens am 25. November 2017, 12.00 Uhr, zu räumen und den Vermieterinnen ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Gleichzeitig wies die Vorinstanz das Stadttammannamt Sihltal an, den erwähnten Entscheid nach dem 25. November 2017 auf Verlangen der Vermieterinnen zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde auf

Fr. 500.00 festgesetzt und dem Mieter auferlegt (act. 6 = act. 13 = act. 15, nachfolgend zit. als act. 13).

1.5. Gegen diesen Entscheid wendet sich der Mieter A._____ mit Eingabe vom 14. November 2017 auf dem Briefpapier der I._____ AG rechtzeitig an das Obergericht (act. 14). Es ist unklar, ob der Mieter im Namen der I._____ AG oder persönlich Beschwerde erheben will. Die Frage, ob die Beschwerde durch die zutreffende Partei erhoben wurde, kann aber offen bleiben, da die Beschwerde ohnehin abzuweisen ist. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-11). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses sowie die Einholung einer Beschwerdeantwort ist zu verzichten. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. An die Rechtsmitteleingaben von Laien werden allerdings nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt 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 PF160023 vom 8. Juli 2016 m.w.H.). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, es seien keine Hinweise ersichtlich, welche gegen den durch die Vermieterinnen geltend gemachten Sachverhalt sprächen, weswegen vom dargestellten Sachverhalt auszugehen sei (act. 13

E. 2.2). Es bestehe sodann kein Anlass, an der Gültigkeit und Zustellung der Kündigung vom 27. Februar 2017 per 30. September 2017 zu zweifeln (act. 3/4), insbesondere zumal die Kündigung durch den Mieter nicht auf formellem Weg angefochten worden sei. Die erforderlichen Formvorschriften wie auch die Kündigungsfristen und -termine seien eingehalten worden. Somit sei festzuhalten, dass das Mietverhältnis per 30. September 2017 beendet worden sei (act. 13 E. 3.4) und sich der Mieter heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinde (act. 13 E. 3.5).

3.2. Der Mieter bringt in seinem Schreiben mit dem Titel "Ausweisung Scheune, G._____" zusammengefasst folgendes vor: Der Scheunenanteil sei durch die I.____ AG benutzt und die Miete auch von dieser bezahlt worden. Die Baumaterialien in der Scheune seien am 1. Oktober 2016 an die J.____ AG verkauft worden. Die Miete sei gemäss mündlicher Abmachung mit K.____ und D.____ zu den gleichen Konditionen "weitergegeben worden". Der Mietzins vom 1. April 2017 sei von der J.____ AG bezahlt, jedoch vom Vermieter wieder zurückgewiesen worden, worauf die I.____ AG den Betrag von Fr. 1'100.00 noch einmal bezahlt habe. Ebenfalls sei mit Herrn K.____ vereinbart worden, dass sie mehr Zeit benötigen würden, das Material zu zügeln. Da die J.____ zur Zeit sehr viel Arbeit habe, wäre für sie der Winter Januar und Februar geeignet. Seit Oktober 2016 würden die Arbeiter von der Benutzung durch K.____ und D.____ behindert, so dass die Nutzung kaum mehr möglich gewesen sei. Sie wünschten, dass die Arbeiter nicht mehr gehindert würden. Zuletzt macht der Mieter geltend, ein Kündigungsgrund bestehe keiner, da das Objekt nicht mehr vermietet werde (vgl. act. 14 und act. 16).

3.3. Aus diesen Äusserungen kann zwar sinngemäss erkannt werden, dass der Mieter der Auffassung ist, es bestehe kein Grund für die Kündigung. Sinngemäss verlangt er wohl auch eine Erstreckung des Mietverhältnisses. Damit aber setzt er sich nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz zur Ausweisung auseinander, wonach das Mietverhältnis, nach einer form- und fristgerecht sowie unangefochten gebliebenen Kündigung, beendet worden sei und er sich heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalte. Sodann äussert der Mieter in seiner Eingabe durchwegs

Tatsachenbehauptungen, die er im vorinstanzlichen Verfahren hätte vorbringen können, aber nicht vorgebracht hat und die daher neu sind, weshalb sie im Beschwerdeverfahren ohnehin nicht mehr beachtet werden dürfen (vgl. Art. 326 ZPO). Der Mieter bringt in seinem Schreiben somit nichts vor, was für das Ausweisungsverfahren relevant und im jetzigen Verfahrensstadium noch zulässig wäre. Seinen Ausführungen lässt sich daher nicht entnehmen, inwiefern eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorliegen sollte. Damit bleibt es bei den Erwägungen der Vorinstanz und ist die Beschwerde abzuweisen.

4.

4.1. Zur vor Vorinstanz festgesetzten Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 500.– äussert sich der Mieter nicht. Dasselbe gilt für die Auferlegung der Kosten an ihn.

4.2. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens wird der Mieter auch für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung bei der Vorinstanz am 3. Oktober 2017 (vgl. act. 1) war mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (vgl. OGer ZH PF110022 vom 15. Juli 2011 und PETER DIGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N. 46). Bei einem jährlichen Bruttomietzins von Fr. 2'200.00 (act. 3/3) ergibt sich demnach einen Streitwert von Fr. 1'100.00. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1-3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 200.– festzusetzen.

4.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt; den Vermieterinnen nicht, da ihnen im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gälte.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.00 festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerinnen unter Beilage eines Doppels resp. einer Kopie von act. 14, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichts 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. 1'100.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Menghini-Griessen

versandt am: