

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF180006-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 15. Februar 2018

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B.____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Hinwil vom 17. Januar 2018 (ER170032)

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ mietete mit Vertrag vom 3. resp. 7. Mai 2008 von der B._____ AG eine 3.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss an der C._____ -Strasse ... in D._____ ZH zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 690.00 (act. 2/2). Per 1. Oktober 2017 wurde der Mietzins auf Fr. 682.70 gesenkt. Mit amtlich genehmigtem Formular vom 23. Oktober 2017 wurde das Mietverhältnis von der B._____ AG per 30. November 2017 gekündigt (act. 2/3).

1.2. Mit Eingabe vom 5. Dezember 2017 gelangte die B._____ AG (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, fortan Beschwerdegegnerin) an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung von A._____ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, fortan Beschwerdeführer; act. 1). Mit Verfügung vom 11. Dezember 2017 wurden die Parteien zur Verhandlung auf den 17. Januar 2018 vorgeladen (act. 4). Seitens der Parteien ist niemand zur Verhandlung erschienen (Prot. VI S. 5). In der Folge hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin mit Urteil vom 17. Januar 2018 gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die 3.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss links an der C._____ -Strasse ... in D._____ ZH unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 6 = act. 9 S. 3 f.).

2.

Mit Eingabe vom 26. Januar 2018 erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde gegen das Urteil der Vorinstanz vom 17. Januar 2018 (act. 7 und act. 10). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-7). Da sich die Beschwerde – wie zu sehen sein wird – sogleich als unbegründet bzw. unzulässig erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Beschwerdeschrift zuzustellen.

3.

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 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. 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 resp. 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). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

4.

4.1. Die Vorinstanz erwog kurz und knapp, der Sachverhalt sei infolge der Abwesenheit des Beschwerdeführers (anlässlich der Verhandlung) unbestritten geblieben und die Rechtslage sei klar. Aus den eingereichten Unterlagen gehe hervor, dass der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 19. September 2017 ermahnt worden sei, die Nachtruhe einzuhalten und die Schäden an der Mietsache – unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung – innert 30 Tagen zu beseitigen. In der Folge sei das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257f und Art. 266g OR mit amtlichem Formular vom 23. Oktober 2017 per 30. November 2017 gekündigt worden. Ungeachtet dessen habe der Beschwerdeführer das Mietobjekt bis heute nicht verlassen, daher sei dem Ausweisungsbegehren zu entsprechen (act. 9 S. 2 f.).

4.2. Der Beschwerdeführer erklärt, sich zunächst dafür entschuldigen zu wollen, dass er aus gesundheitlichen Gründen nicht beim Gericht habe erscheinen können. Er führt weiter aus, bis zum jetzigen Zeitpunkt noch keine neue Wohnung ge-

funden zu haben und aus der jetzigen Wohnung immer noch nicht ausgezogen zu sein. Das Sozialamt D.____/ZH habe noch keine Fortschritte gemacht resp. noch keine Ersatzwohnung für ihn gefunden. Daher habe er in der angesetzten Frist noch keine Möglichkeit gehabt, aus der Wohnung auszuziehen. Er wünsche sich resp. hoffe auf einen anderen Entscheid und danke für die Bemühungen sowie Hilfsbereitschaft (act. 10).

4.3. Der Beschwerdeführer legt mit diesen Ausführungen nicht dar, dass die vorinstanzlichen Erwägungen falsch seien und die Voraussetzungen für eine Ausweisung aus dem Mietobjekt nicht gegeben wären. Seine Vorbringen zu den Auszugsmöglichkeiten bzw. der noch nicht gefundenen Ersatzwohnung stellen im Beschwerdeverfahren neue Tatsachenbehauptungen dar. Als solche können sie keine Berücksichtigung finden (vgl. oben Erw. 3.). Der Vollständigkeit halber ist der Beschwerdeführer jedoch darauf hinzuweisen, dass er auch bei Berücksichtigung seiner Vorbringen im Ausweisungsverfahren bei gegebenem Ausweisungsanspruch – wie vorliegend – grundsätzlich keinen Anspruch auf Gewährung einer angemessenen Auszugsfrist hätte, bis er eine neue Wohnung gefunden hat. Das Gericht kann zwar im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine kurze Schonzeit festlegen und so der verpflichteten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (OGer ZH LF160040 vom 9. August 2016, Erw. 4.2. m.w.H.; BGer 4A_391/2013 Erw. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Vorliegend ist zu beachten, dass der Beschwerdeführer bereits seit dem 30. November 2017 verpflichtet ist, aus dem Mietobjekt auszuziehen und er seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug ist. Eine (weitere) Schonzeit ist ihm nicht zu gewähren. Dem Vollstreckungsbeamten ist es aber unbenommen, dem Beschwerdeführer im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewähren.

Sofern der Beschwerdeführer schliesslich mit dem Hinweis, dass er zu den Gerichtsterminen aus gesundheitlichen Gründen nicht habe erscheinen können, ein Wiederherstellungsgesuch stellen wollte, ist Folgendes festzuhalten: Für die Wiederherstellung eines versäumten Termins gelangt Art. 148 ZPO zur Anwendung. Danach kann das Gericht auf Gesuch einer säumigen Partei erneut zu einem

Termin vorladen, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden trifft. Das Gesuch ist innert zehn Tagen seit Wegfall des Säumnisgrundes einzureichen. Ein Gesuch um Wiederherstellung wäre bei derjenigen Instanz zu stellen, vor welcher eine Handlung resp. ein Termin versäumt worden ist. Die Kammer ist zur Behandlung eines Wiederherstellungsgesuches nicht zuständig. Insofern ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Anzuführen ist, dass die Vorladung zur Verhandlung vom 17. Januar 2018 dem Beschwerdeführer am 15. Dezember 2017 zugestellt wurde (act. 4a) und er genügend Zeit gehabt hätte, der Vorinstanz eine Verhinderung aus gesundheitlichen Gründen mitzuteilen und vor dem Termin um Verhandlungsverschiebung zu ersuchen. Dies hat er nicht getan. Ein gesundheitlicher Verhinderungsgrund im Sinne eines Wiederherstellungsgrundes müsste zudem hinreichend belegt werden (vgl. KUKO ZPO-Hoffmann-Nowotny, 2. A., Basel 2014, Art. 148 N 7 sowie OFK ZPO-Jenny/Jenny, 2. A., Zürich 2015, Art. 148 N 4).

4.4. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gegen das vorinstanzliche Urteil vom 17. Januar 2018 abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

5.

5.1. 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 5. Dezember 2017 ist mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Peter Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 682.70 (vgl. act. 2/2) ergibt sich ein Streitwert von Fr. 4'096.20.

5.2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bemisst sich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG) im summarischen Verfahren auf die Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr (§ 8 Abs. 1, § 12 Abs. 1 GebV OG). Vorliegend rechtfertigt es sich, die reduzierte Gebühr auf Fr. 250.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist mangels erhebli-

cher Umtriebe 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. 250.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 10, sowie an das Bezirksgericht Hinwil, je gegen Empfangsschein.

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

6. 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. 4'096.20.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:
16. Februar 2018