

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190006-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

Beschluss vom 7. März 2019

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

Politische Gemeinde B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Gemeinde B. _____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Uster vom 5. November 2018 (ER180047)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Mit Mietvertrag vom 2. bzw. 6. September 1996 mietete der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Mieter) von der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Vermieterin) ab dem 1. Oktober 1996 die 3 ½-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss am C. _____-Platz ... in B. _____ (act. 3/1). Der Mietzins wurde wiederholt geändert; zuletzt betrug er Fr. 1'464.85 brutto (act. 3/2). Weil der Mieter mit den Mietzinszahlungen in Rückstand geriet, kündigte die Vermieterin den Mietvertrag mit amtlich genehmigtem Formular vom 24. Mai 2018 per 31. Juli 2018, nachdem sie den Mieter mit Schreiben vom 10. April 2018 unter Kündigungsandrohung gemahnt hatte (act. 3/4-6).

1.2. Weil der Mieter die Wohnung per Ende Juli 2018 nicht verliess, stellte die Vermieterin mit Eingabe vom 20. August 2018 beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (act. 1). Nach Durchführung des Verfahrens hiess die Vorinstanz dieses Gesuch mit Urteil vom 5. November 2018 gut und verpflichtete den Mieter unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die streitgegenständliche Wohnung unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben. Sodann wurde das Stadtammannamt Uster angewiesen, diese Anordnung nach Eintritt der Rechtskraft auf Verlangen der Vermieterin zu vollstrecken (act. 12). Der Entscheid erging zunächst unbegründet und wurde, nachdem der Mieter mit Eingabe vom 3. Dezember 2018 die Begründung verlangt hatte (vgl. act. 15), den Parteien hernach in begründeter Fassung gestellt (act. 21 = act. 26 = act. 30; nachfolgend zitiert als act. 26).

1.3. Mit Eingabe vom 25. Februar 2019 erhob der Mieter fristgerecht (vgl. act. 22 und Art. 321 Abs. 2 ZPO) Beschwerde, wobei er sinngemäss beantragte, es sei ihm eine Auszugsfrist bis zum 30. April 2019 zu gewähren (act. 27). Mit Eingabe vom 27. Februar 2019 reichte der Mieter sodann noch ein Exemplar des angefochtenen Entscheides nach (act. 29).

1.4. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-24). Da sich die Beschwerde, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als unbegründet erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist somit spruchreif. Der Vermieterin ist mit dem vorliegenden Entscheid lediglich eine Kopie der Beschwerde zuzustellen.

2. Zur Beschwerde

2.1. Die Vorinstanz erwog, die Vermieterin habe den Mietvertrag infolge Zahlungsverzugs des Mieters gültig per 31. Juli 2018 gekündigt. Der Mieter habe die Wohnung jedoch nicht verlassen und halte sich damit unberechtigt im Mietobjekt auf, weshalb das Ausweisungsgesuch der Vermieterin gutzuheissen sei. Antrags- und praxisgemäss seien auch Vollstreckungsmassnahmen anzuordnen (act. 26 E. 2.4-7).

2.2. Diese Erwägungen rügt der Mieter nicht. Vielmehr legt er in der Beschwerde dar, weshalb es zum Zahlungsverzug gekommen sei und dass seine finanziellen Schwierigkeiten nun überwunden seien. Zudem bringt er vor, inzwischen eine neue Wohnung gefunden zu haben, in welcher er auch sein Unternehmen führen könne. Allerdings könne er diese Wohnung erst per 1. April 2019 beziehen und er benötige zudem viel Zeit für den Umzug, welcher insbesondere aufgrund des Ausbaus der EDV-Anlagen und Server sehr aufwändig sei. Daher ersuche er um eine Frist bis Ende April 2019, um 30 Tage Zeit für den Umzug der Infrastruktur zu haben. Die Räumung der streitgegenständlichen Wohnung hätte fatale Folgen, da er seinen Betrieb nicht mehr fortführen könnte (act. 27).

2.3. In der Beschwerde ist konkret darzulegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Der Beschwerdeführer muss sich mit anderen Worten mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinandersetzen und im Einzelnen aufzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist. Bei Laien sind dabei grundsätzlich weniger strenge Anforderungen an die Beschwerdeschrift zu stellen als bei einer anwaltlich vertretenen Partei (vgl. etwa BK ZPO-Sterchi, Art. 321 N 17 f.; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 21

i.V.m. Art. 311 N 30 ff.). Enthält die Beschwerde keine Begründung, ist darauf nicht einzutreten (BK ZPO-Sterchi, Art. 321 N 22; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 21 i.V.m. Art. 311 N 46).

2.4. Die vorliegende Beschwerdebegründung genügt diesen Anforderungen – auch unter Berücksichtigung des Umstandes, dass der Mieter juristischer Laie ist – nicht. So setzt sich der Mieter mit der Begründung des angefochtenen Entscheides in keiner Weise auseinander; er macht gar nicht geltend, der angefochtene Entscheid sei mangelhaft. Bereits aus diesem Grund kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Das Gewähren einer Auszugsfrist bis zum 30. April 2019 verlangt der Mieter zudem in der Beschwerde zum ersten Mal, vor der Vorinstanz stellte er kein entsprechendes Begehren (vgl. Prot. VI S. 4 ff.). Neue Anträge sind jedoch gemäss Art. 326 Abs. 1 ZPO in der Beschwerde ausgeschlossen. Auch deshalb kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Umständehalber sind keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Mieter nicht, weil er unterliegt (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO), und der Vermieterin nicht, weil ihr im vorliegenden Verfahren keine erheblichen Umtriebe entstanden, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 27, sowie an das Bezirksgericht Uster, 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. 8'789.10.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am:
7. März 2019