

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190014-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 2. April 2019

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

Schweizerische Eidgenossenschaft,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch B. _____

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 5. März 2019 (ER190011)

Erwägungen:

I.

1. Der Beklagte und Beschwerdeführer (fortan Beklagter) mietete von der Klägerin und Beschwerdegegnerin (fortan Klägerin) einen Lagerraum im Gebäude ..., Box ..., an der C. _____-Strasse ... in D. _____ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 150.–. Infolge Zahlungsverzugs wurde das Mietverhältnis mit dem Beklagten am 1. März 2017 gekündigt. Vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirks Winterthur vereinbarten die Parteien am 20. Juni 2017, das Mietverhältnis werde auf Ende Juni 2018 beendet; eine Erstreckung sei nicht möglich.

2.1. Da der Beklagte den Lagerraum am vereinbarten Termin nicht abgegeben hatte, stellte die Klägerin am 12. Juli 2018 ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur, welches dem Begehren mit Urteil vom 9. Oktober 2018 statt gab (Verfahren Nr. ER180038-K). Die gegen dieses Urteil erhobene Beschwerde an die Kammer wurde mit Entscheid vom 21. Dezember 2018 gutgeheissen, das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur vom 9. Oktober 2018 aufgehoben und auf das Ausweisungsbegehren der Klägerin wurde nicht eingetreten (Verfahren OGer ZH Nr. PF180045; vgl. act. 2/6):

2.2. Der Beklagte hatte in dem damaligen Verfahren geltend gemacht, Herr E. _____, Bewirtschafter der Klägerin, habe den Mietvertrag am 28./29. Juni 2018 mündlich bis Ende Dezember 2018 verlängert und diese Vertragsverlängerung nicht widerrufen. Sodann machte der Beklagte geltend, er habe nach dem Prinzip von Treu und Glauben Fr. 1'000.– an die Klägerin überwiesen (Fr. 900.– Mietzins [6x Fr. 150.–] und Fr. 100.– Umtriebsentschädigung für frühere Inkassobemühungen) und diesen Betrag bis anhin nicht zurückerhalten, womit er seine Verpflichtung eingehalten habe, die Vertragsverlängerung immer noch in Kraft und die Ausweisung demnach ungültig sei (act. 2/6).

2.3. Die Kammer anerkannte zwar, der Umstand, dass die Klägerin die überwiesenen Fr. 1'000.– sofort an den Beklagten zurückbezahlt und der Beklagte den

Betrag daraufhin erneut überwiesen habe (worauf eine versuchte erneute Rückzahlung durch die Klägerin infolge Kontoauflösung des Beklagten offenbar scheiterte), deute darauf hin, es sei in Übereinstimmung mit der Darstellung der Klägerin und entgegen dem Beklagten nicht zu einer Vertragsverlängerung bis Ende Dezember 2018 gekommen sei. Die Kammer erwog aber weiter, es könne dennoch nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass ein internes Missverständnis oder eine Kommunikationspanne bei der Klägerin vorgelegen habe, und die Vorbringen des Beklagten erschienen damit nicht von Anbeginn an haltlos oder unerheblich, weshalb kein klarer Fall gemäss Art. 257 ZPO vorliege (act. 2/6).

3. Mit Eingabe vom 5. Februar 2019 (Datum Poststempel; act. 1) stellte die Klägerin erneut ein Ausweisungsbegehren im summarischen Verfahren beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur (fortan Vorinstanz). Nach Einholung einer Stellungnahme beim Beklagten (act. 3 u. 5), wurde dem Begehren durch die Vorinstanz mit Urteil vom 5. März 2019 stattgegeben und sie verurteilte den Beklagten, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben. Sodann wurde das Stadtammannamt D._____ angewiesen, das Urteil auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken (act. 6 = act. 9 = act. 14, nachfolgend zitiert als act. 9).

4.1. Hiergegen erhob der Beklagte mit Eingabe vom 23. März 2019 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 7 i.V.m. act. 10) Beschwerde und beantragt sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Im weiteren beantragt er die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren (act. 10, vgl. Anträge letztes Blatt).

4.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–7). Da sich die Beschwerde sogleich als unzulässig erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

4.3. Am 30. März 2019 ging eine weitere Eingabe des Beklagten bei der Kammer ein, worin er um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ersuchte (act. 15). Da sogleich ein Entscheid in der Sache gefällt werden kann, erweist sich dieser An-

trag als gegenstandslos und ist abzuschreiben. Soweit die Eingabe inhaltliche Vorbringen zur Beschwerde enthält, erfolgen diese nicht mehr innerhalb der Beschwerdefrist und sind daher unbeachtlich.

II.

1.1. Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert nicht mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der im Mietvertrag der Parteien vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 150.– ein Total von Fr. 900.– (act. 9 E. IV./2.). Dem ist zu folgen. Die Eingabe des Beschwerdeführers ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

1.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. Bei Rechtsmittelanträgen 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 zu 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, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

1.3. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für sog. unechte Noven.

2.1. Vor Vorinstanz hatte der Beklagte in seiner Stellungnahme erneut geltend gemacht, das Mietverhältnis sei in telefonischer Absprache mit E. _____ bis Ende Dezember 2018 verlängert worden und er habe für den Mietzins für die Monate Juni bis Dezember 2018 am 26. Juni 2018 den Betrag von Fr. 1'000.– an die Klägerin überwiesen. Der Vertrag sei bisher (namentlich bis zu seiner vorinstanzlichen Eingabe vom 25. Februar 2019) nicht durch E. _____ gekündigt und damit konkludent bis Ende Juni 2019 verlängert worden; der Betrag von Fr. 1'000.– befinde sich nach wie vor im Verfügungsbereich der Klägerin, weshalb der Betrag für die Mietzinse Januar bis Juni 2019 verwendet werden könne (vgl. act. 5).

2.2. Die Vorinstanz erwog, aufgrund des Vorgebrachten habe das Mietverhältnis spätestens am 31. Dezember 2018 geendet. Von einer stillschweigenden Verlängerung des befristeten Mietverhältnisses könne nicht ausgegangen werden. Eine solche bedürfe eines konkludenten Handelns der Parteien, welches deren Willen zur Fortführung des Mietverhältnisses bekunde. Ein solches Verhalten sei angesichts des mehrfach gestellten Ausweisungsbegehren der Klägerin sowie deren Versuchs, die Fr. 1'000.– an den Beklagten zu überweisen, gerade nicht gegeben. Ein befristetes Mietverhältnis werde denn mit Ablauf der Vertragsdauer beendet – es bedürfe keiner weiteren Kündigungshandlung durch den Vermieter. Entsprechend beschied sie der Argumentation des Beklagten, es sei keine Kündigung erfolgt, ebenfalls keinen Erfolg, und sie hiess das Ausweisungsbegehren im Ergebnis wie gezeigt gut (act. 9 E. 2.).

3.1. In seiner Beschwerde bringt der Beklagte nun vor, es liege ein "Grundlagenirrtum" vor. So werde er im angefochtenen Urteil verpflichtet, den Lagerraum im Gebäude ..., Box ... zu räumen. Ein am fraglichen Raum angebrachter Zettel weise nun aber aus, dass es sich dabei um "Raum .../Geb. 5... handle. Gekündigt worden sei ihm aber "die Box ...". Zum Beleg reicht der Beklagte Fotografien des am Raum angeblich durch die Verwaltung angebrachten Zettels ein (vgl. act. 10 u. act. 11/1–3).

3.2. Mit dieser Beschwerdebegründung nimmt der Beklagte keinen Bezug zum vorinstanzlichen Entscheid; er setzt sich in keiner Weise mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinander. Insbesondere bringt er nichts dazu vor,

weshalb der Vorinstanz seiner Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre. Vielmehr macht der Beklagte neue, vor Beschwerdeinstanz erstmals erfolgte Ausführungen zum Tatsächlichen und reicht diesbezüglich neue Belege ein. Diese Ausführungen und Beweismittel sind aufgrund des umfassenden Novenverbots im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 317 Abs. 1 ZPO) und daher nicht zu beachten. Die Beschwerdebegründung genügt damit den oben genannten Anforderungen nicht (vgl. oben E. II./1.2.). Unter diesen Umständen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

III.

1. Der Beklagte stellt für das Beschwerdeverfahren ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Dieses ist abzuweisen, da die Beschwerde nach dem Gesagten aussichtslos war (Art. 117 lit. b ZPO).

2.1 Ausgangsgemäss wird der Beklagte für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 900.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. II./1.1.) ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 200.– festzusetzen.

2.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beklagte nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, der Klägerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch des Beklagten und Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
3. Das Gesuch des Beklagten und Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt.
5. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Beklagten und Beschwerdeführer auferlegt.
6. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 10, 11/1–3, und 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.

8. 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. 900.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:
2. April 2019