

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF200066-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Ersatzrichter lic. iur. T. Engler sowie
Gerichtsschreiber MLaw R. Jenny

Urteil vom 21. Juli 2020

in Sachen

A._____,

Beklagter und Beschwerdeführer

gegen

B._____ AG,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Horgen vom 26. Juni 2020 (ER200020)

Erwägungen:

1.

1.1. A. _____ ist Mieter und die B. _____ AG ist Vermieterin der 1.5-Zimmerwohnung Nr. 1 im 1. OG, des dazugehörigen Kellerabteils im EG und des Garagenplatz Nr. 3 im UG an der C. _____-strasse ... in D. _____ (vgl. act. 2/1). Mit amtlichem Formular vom 30. September 2019 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag per 31. März 2020 wegen andauernder Reklamationen seitens der Nachbarn und fehlender Verbesserung des Verhaltens (vgl. act. 2/2). Am 28. Mai 2020 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Horgen (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen den Mieter (vgl. act. 1/1). Weder der Mieter noch sein Beistand nahmen im vorinstanzlichen Verfahren innert angesetzter Frist Stellung zum Ausweisungsbegehren. Mit Urteil vom 26. Juni 2020 hiess die Vorinstanz das Begehren gut und verpflichtete den Mieter, das Mietobjekt bis spätestens 20. Juli 2020, 12.00 Uhr, zu räumen sowie der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (vgl. act. 11).

1.2. Am 16. Juli 2020 wehrte sich der Mieter rechtzeitig beim Obergericht gegen den Entscheid der Vorinstanz und beantragte die Verschiebung der Ausweisung auf September 2020 (vgl. act. 9/1 und 12). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-9). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort ist abzusehen (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO), weil es bei der Beschwerde nicht um die Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheides geht.

2.2. Die Vorinstanz erwog, mit der Kündigung werde das Mietverhältnis auf den Kündigungstermin hin aufgelöst. Weigere sich der Mieter, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin zu verlassen, so habe die Vermieterin das Recht, die gerichtliche Ausweisung zu verlangen und damit ihren (obligatorischen) Anspruch auf Rückgabe der Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses gemäss Art. 267 Abs. 1 OR durchzusetzen. Diese Rechtslage sei klar im Sinne von Art. 257 ZPO. Die Vorinstanz hielt fest, dass die Vermieterin die erforderlichen Formvorschriften wie auch die Kündigungsfristen und -termine eingehalten habe. Das Mietverhältnis sei per 31. März 2020 rechtsgültig beendet worden. Der Mieter befinde sich daher heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Damit sei der rechtlich relevante und unbestritten gebliebene Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Dem Ausweisungsbegehren der Vermieterin sei stattzugeben (vgl. act. 11 E. 3).

2.3. Der Mieter macht in seiner Beschwerde vor Obergericht geltend, die Vermieterin habe ihm bei einer Wohnungsbesichtigung im März 2020 zugesprochen, dass er wegen Covid-19 unbefristet bleiben könne. Weiter macht er geltend, er habe keine Reklamationsbriefe der Vermieterin erhalten (vgl. act. 12). Nachdem weder der Mieter noch sein Beistand vor Vorinstanz eine Stellungnahme zur Sache eingereicht hatte, stellen diese Vorbringen neue Tatsachenbehauptungen dar, welche im Beschwerdeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden können (vgl. Art. 326 ZPO). Unabhängig davon handelt es sich bei der angeblichen Zusage, er könne unbefristet in der Wohnung bleiben, um eine blosser Behauptung, die nicht durch objektive Anhaltspunkte gestützt wird. Im Gegenteil schrieb die Vermieterin dem Beistand des Mieters am 22. März 2020 eine Mail, in welchem zwar gesagt wurde, der Verbleib in der Wohnung werde wegen der ausserordentlichen Lage auf Zusehen hin toleriert, gleichzeitig aber festgehalten wurde, dass damit keine Wiederinkraftsetzung des Mietvertrags und kein Verzicht auf die ausgesprochene Kündigung erfolge (vgl. act. 2/5). Ausführungen zu den Reklamationen bzw. zum Kündigungsgrund hätten sodann im Verfahren über die Anfechtung der Kündigung vorgebracht werden müssen; ein solches Verfahren wurde jedoch unbestrittenermassen nicht eingeleitet. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

3.

Umstände halber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, und der Vermieterin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren 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. 12, sowie an das Bezirksgericht Horgen, 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. 7'740.–

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw R. Jenny

versandt am: