

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF200093-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichter lic. iur.
T. Engler sowie Gerichtsschreiberin MLaw R. Schneebeili

Beschluss vom 14. Dezember 2020

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

Genossenschaft ...siedlung B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 23. November 2020 (ER200030)

Erwägungen:

1.

1.1. Per 1. August 2014 schlossen A._____ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, fortan Mieter) und die Genossenschaft ...siedlung B._____ (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, fortan Vermieterin) einen unbefristeten Mietvertrag über die streitgegenständliche 1.5-Zimmerwohnung Nr. 1 am C._____weg ... in D._____ (act. 4/2/2). Unter Verwendung des amtlichen Formulars kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis am 30. Juli 2019 ordentlich per 31. Oktober 2019 (act. 2/4). Im Rahmen des vom Mieter in der Folge anhängig gemachten Mietschlichtungsverfahrens (vgl. act. 4/1–23) schlossen die Parteien am 8. November 2019 anlässlich der Schlichtungsverhandlung die folgende Vereinbarung (act. 4/17):

- "1. Der Mieter anerkennt die Gültigkeit der Kündigung vom 30. Juli 2019 per 31. Oktober 2019 betreffend die 1.5-Zimmerwohnung am C._____weg ... in D._____.
2. Das Mietverhältnis wird einmalig bis zum 31. Oktober 2020 erstreckt. Der Mieter verpflichtet sich, das Mietobjekt bis spätestens 12.00 Uhr dieses Tages geräumt und in ordnungsgemäsem Zustand der Vermieterin zu übergeben.
3. Der Mietzins ist während der verbleibenden Mietdauer entsprechend dem aktuell gültigen Mietzins geschuldet.
4. Der Mieter ist berechtigt, das Mietverhältnis ab sofort jederzeit unter Einhaltung einer 30-tägigen Kündigungsfrist auf Ende eines jeden Monats vorzeitig aufzulösen."

Gestützt auf diese Vereinbarung der Parteien wurde das Schlichtungsverfahren vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Hinwil mit Beschluss vom 8. November 2019 als erledigt abgeschrieben (act. 4/20).

1.2. Anlässlich der auf den 2. November 2020 angesetzten Wohnungsübergabe wurde festgestellt, dass der Mieter die Wohnung nicht geräumt hatte und diese entsprechend auch nicht im ordnungsgemässen Zustand übergeben konnte. Gemäss handschriftlichem Vermerk auf dem Wohnungsabnahmeprotokoll vom 2. November 2020 weigerte sich der Mieter in jenem Zeitpunkt, die Wohnung abzugeben (act. 2/4), und soweit ersichtlich befindet sich der Mieter nach wie vor im

streitgegenständlichen Wohnobjekt der Vermieterin (act. 11, handschriftlich vermerkter Absender auf Couvert).

1.3 Am 3. November 2020 ersuchte die Vermieterin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil (fortan Vorinstanz) um die unverzügliche Ausweisung des Mieters, spätestens aber bis 30. November 2020, unter Androhung der Zwangsvollstreckung sowie der Ungehorsamsstrafe gemäss Art. 292 StGB im Unterlassungsfall (act. 1 S. 2). Der Mieter liess sich zum Gesuch um Ausweisung im vorinstanzlichen Verfahren innert der ihm angesetzten Frist nicht vernehmen (act. 5–6 sowie act. 7 S. 2). Mit Verfügung (recte: Urteil) vom 23. November 2020 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Vermieterin gut und verpflichtete den Mieter, die 1.5-Zimmerwohnung am C. _____-weg ... in D. _____, samt Keller- und Windenabteil, unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 7 = act. 10 [Aktenexemplar] = act. 12, fortan zitiert als act. 10).

1.4. Gegen diesen vorinstanzlichen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 2. Dezember 2020 Beschwerde bei der Kammer mit dem sinngemässen Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei das Ausweisungsbegehren abzuweisen (act. 11).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1–8). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Der Vermieterin ist mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 11 noch zur Kenntnisnahme zuzustellen. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1 Der angefochtene Entscheid vom 23. November 2020 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. Da der Mindeststreitwert von Fr. 10'000.– für eine Berufung nicht erreicht wird (vgl. dazu die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz, act. 10 S. 3, letzter Absatz), ist da-

gegen als Rechtsmittel die Beschwerde gegeben (Art. 308 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

2.2. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Beschwerde zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat ein Beschwerdeführer der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. An Laienbeschwerden werden in dieser Hinsicht zwar nicht allzu strenge Anforderungen gestellt. Es genügt aber auf jeden Fall nicht, in einer Beschwerdeschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben, oder das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Umfasst wird davon auch die Überprüfung von blosser Unangemessenheit, soweit es um Rechtsfolgeermessen geht (vgl. zum Ganzen etwa ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 320 N 3 f. i.V.m. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 310 N 36). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.3. Die vorliegende Beschwerde vom 2. Dezember 2020 (Datum Poststempel) wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit sinngemässen Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht (vgl. act. 8 und act. 11). Nach dem vorhin Gesagten genügt die Begründung den gesetzlichen Anforderungen allerdings nicht. Der Mieter macht in seiner Beschwerde zur Sache im Wesentlichen sinngemäss geltend, er wohne schon seit acht Jahren in der streitgegenständlichen Wohnung, er halte sich an die Regeln und es gefalle ihm dort. Die Wohnung müsse man einem 82-jährigen Mann lassen. Weiter nimmt er Bezug auf angeblich von Herrn E. _____ von der Vermieterin gegen ihn erhobene Vorwürfe und bestreitet diese allesamt (act. 11). Eine

Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheides jedoch, wie sie auch von Laien zumindest im Ansatz verlangt werden darf, ist in der Beschwerde vollständig unterblieben. Es ist nicht ersichtlich, was nach Auffassung des Beschwerdeführers am vorinstanzlichen Entscheid falsch sein und korrigiert werden soll. Auf die Beschwerde ist deshalb nicht einzutreten.

Lediglich der Vollständigkeit halber ist zu erwähnen, dass sich die erstmals im Beschwerdeverfahren und damit verspätet vorgetragenen Vorbringen des Beschwerdeführers auf Sachverhalte beziehen, die für die Beurteilung der Gültigkeit der Kündigung des Mietvertrages vom 30. Juli 2019 möglicherweise eine Rolle gespielt haben. Nachdem der Mieter die fragliche Kündigung jedoch in der vor der Schlichtungsbehörde geschlossenen Vereinbarung vom 8. November 2019 ausdrücklich als gültig anerkannt hat, kann dies nicht mehr Thema des Ausweisungsverfahrens sein.

3. Umständehalber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Mieter nicht, weil er unterliegt, und der Vermieterin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 11, sowie an das Bezirksgericht Hinwil, Einzelgericht im summarischen Verfahren, 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. 4'476.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtschreiberin:

MLaw R. Schneebeili

versandt am:
14. Dezember 2020