

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF210018-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 1. Juni 2021

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ **AG**,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 29. April 2021 (ER210013)

Erwägungen:

1.

1.1. C._____ mietete mit Vertrag vom 28. März 2011 von der B._____ AG eine 1.5-Zimmerwohnung im 1. OG an der D._____ -strasse ... in E._____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'005.00. Zuletzt betrug der Bruttomietzins Fr. 1'130.00 (act. 1 S. 3; act. 3/1; act. 8). Im Juli 2020 schloss C._____ mit A._____ einen Untermietvertrag ab. Das Hauptmietverhältnis wurde in der Folge von C._____ per 31. Januar 2021 gekündigt (act. 1 S. 4 und act. 3/3).

1.2. Mit Eingabe vom 7. April 2021 (Datum Poststempel) gelangte die B._____ AG (Klägerin und Beschwerdegegnerin, fortan Beschwerdegegnerin) an das Bezirksgericht Horgen (fortan Vorinstanz), und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung von A._____ (Beklagter und Beschwerdeführer, fortan Beschwerdeführer; act. 1). Mit Verfügung vom 12. April 2021 ordnete die Vorinstanz das schriftliche Verfahren an, erhob einen Kostenvorschuss und setzte dem Beschwerdeführer eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren an (act. 4). Der Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 6). Der Beschwerdeführer äusserte sich zum Ausweisungsbegehren mit Schreiben vom 19. April 2021 (act. 7-9). Mit Urteil vom 29. April 2021 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die 1.5-Zimmerwohnung im 1. OG links Mitte, inklusive Nebenräume, an der D._____ -strasse ... in E._____ bis spätestens Montag, 17. Mai 2021, 12.00 Uhr, zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 10 = act. 19 S. 7).

2.

Mit Eingabe vom 21. Mai 2021 (Datum Poststempel) erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen das Urteil der Vorinstanz vom 29. April 2021. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-17). Da sich das Verfahren sogleich als spruchreif erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Ihr ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 20 zuzustellen.

3.

3.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid, wozu solche betreffend die Ausweisung gehören (vgl. Art. 257 Abs. 1 ZPO), beträgt die Frist zur Erhebung der Beschwerde 10 Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Dies wurde von der Vorinstanz in der Rechtsmittelbelehrung korrekt angegeben (act. 19 S. 7, Dispositiv-Ziffer 7). Es handelt sich um eine gesetzliche Frist. Gesetzliche Fristen sind solche, deren Dauer das Gesetz unabänderlich festlegt (vgl. Art. 144 Abs. 1 ZPO). Werden sie nicht eingehalten, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten.

3.2.1. Gemäss der bei den vorinstanzlichen Akten liegenden Empfangsbestätigung wurde dem Beschwerdeführer das vorinstanzliche Urteil am 4. Mai 2021 zugestellt (act. 11/2). Die Beschwerdefrist lief demzufolge bis am Freitag, 14. Mai 2021 (Art. 142 Abs. 1 ZPO).

3.2.2. Mit Schreiben vom 11. Mai 2021 (Datum Poststempel: 14. Mai 2021), wandte sich der Beschwerdeführer an die Vorinstanz und teilte mit, trotz intensiver Suche keine Wohnung gefunden zu haben. Er bat um Aufschub des Ausweisungstermins vom 17. Mai 2021 oder zumindest um die Vermittlung einer Notwohnung bzw. die Mitteilung, wer ihm weiterhelfen könne (act. 14). Bevor die Vorinstanz das genannte Schreiben erhielt, wurde dem Beschwerdeführer am 17. Mai 2021 auf seine telefonische Nachfrage mitgeteilt, dass das Verfahren am Bezirksgericht abgeschlossen sei und ihm nicht weitergeholfen werden könne. Sollte er sich gegen das ergangene Urteil wehren wollen, müsse er sich an das Obergericht wenden (act. 13). Nach Eingang des Schreibens des Beschwerdeführers am 17. Mai 2021 teilte die Vorinstanz ihm gleichentags noch schriftlich mit, dass das Verfahren beim Bezirksgericht abgeschlossen sei. Für allfällige Vollstreckungsfragen wurde er an das zuständige Stadtammannamt und für die Vermittlung von Notwohnungen an die Sozialen Dienste der Wohnsitzgemeinde verwiesen (act. 16).

3.2.3. Der Beschwerdeführer hatte sein Schreiben vom 11. Mai 2021 an das Bezirksgericht und nicht an das Obergericht adressiert. Aus dem Inhalt geht die Verzweiflung des Beschwerdeführers und seine völlige Hilflosigkeit hervor. Dar-

aus, dass er um einen Aufschub des auf den 17. Mai 2021 angesetzten Räumungstermins ersuchte, ergibt sich, dass er mit dem vorinstanzlichen Urteil – welches er als "Brief" bezeichnet und dessen Tragweite er offensichtlich nicht verstanden hat – nicht einverstanden war und sich dagegen zur Wehr setzen wollte (act. 14). Die Vorinstanz hat durch die Anordnung des schriftlichen Verfahrens dazu beigetragen, dass der Beschwerdeführer als unbeholfener Laie nicht verstand, worum es im vorliegenden Verfahren geht und worauf es ankommt. Nachdem ihr klar sein musste, dass der Beschwerdeführer in der Folge des schriftlich durchgeführten Verfahrens effektiv nicht verstanden hatte, was zu tun war, hätte sie das Schreiben vom 11. Mai 2021 zumindest als sinngemässe Beschwerde ans Obergericht des Kantons Zürich weiterleiten sollen.

Die vom Beschwerdeführer im Nachgang zu seiner Eingabe vom 11. Mai 2021 an das Obergericht gerichtete Rechtsmitteleingabe (act. 20) wurde von ihm am 21. Mai 2021 auf die Post gegeben (Art. 143 Abs. 1 ZPO) und erfolgte damit verspätet. Gründe für eine Fristwiederherstellung (Art. 148 ZPO) sind weder dargelegt noch ersichtlich. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers vom 21. Mai 2021 ist damit nicht einzutreten, während sein Schreiben vom 11. Mai 2021 an die Vorinstanz als Beschwerde zu behandeln ist.

4.

4.1. Der Beschwerdeführer teilt darin mit, den Brief der Vorinstanz so verstanden zu haben, dass er die Wohnung, die er seit mehr als einem Jahr bewohnte, per 17. Mai 2021 räumen müsse. Er habe indes trotz intensivster Suche keine andere Wohnung gefunden. Er und seine Frau seien sehr verzweifelt und würden deshalb um einen Aufschub des Auszugstermins bitten (act. 14).

4.2. Diese Vorbringen des Beschwerdeführers ändern nichts an den rechtlich zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz, dass die Beschwerdegegnerin nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses einen direkten Ausweisungsanspruch gegen den Beschwerdeführer als Untermieter hat (act. 19 S. 4). Der (Haupt-)Mietvertrag wurde auf den 31. Januar 2021 vom (Haupt-)Mieter gekündigt, aufgrund der Bezahlung der Mietzinsen durch den Beschwerdeführer kann nicht auf einen konkludenten Vertragsschluss zwischen ihm und der Beschwerdegegnerin

geschlossen werden, zumal sie ihn explizit als Nachmieter ablehnte (act. 19 S. 5, act. 3/3, act. 3/6). Ein Erstreckungsanspruch kann im Weiteren lediglich gegenüber dem Untervermieter und nicht gegenüber dem Vermieter bestehen, und auch dann kann eine Erstreckung höchstens bis zum Ablauf des Hauptmietverhältnisses eingeräumt werden. Ist das Hauptmietverhältnis gekündigt, hat der Untermieter gegenüber dem Hauptvermieter keinen Anspruch auf einen weiteren Verbleib im Mietobjekt (vgl. OGer ZH PF200069 vom 14. September 2020 E. 2.3. m.w.H.). Im Ergebnis ist somit der Vorinstanz darin zu folgen, dass sich der Beschwerdeführer ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befindet und dem Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin stattzugeben war. Die Beschwerde vom 11. Mai 2021 ist somit abzuweisen.

Im Ausweisungsverfahren besteht bei gegebenem Ausweisungsanspruch – wie vorliegend – grundsätzlich kein Anspruch auf Gewährung einer angemessenen Auszugsfrist. Das Gericht kann zwar im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine kurze Schonzeit festlegen und so der verurteilten 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 31. Januar 2021 verpflichtet ist, aus dem Mietobjekt auszuziehen und seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug ist. Auch räumte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer bereits eine kurze Auszugsfrist ein, indem sie nicht die sofortige Räumung anordnete, sondern eine solche bis spätestens 17. Mai 2021. Eine weitere Auszugsfrist kann dem Beschwerdeführer, trotz der schwierigen Situation, in der er sich seinem Bekunden nach befindet, nicht gewährt werden.

5.

Ausnahmsweise ist auf die Erhebung von Kosten im Beschwerdeverfahren zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 20, an das Stadtammannamt ... 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. 6'780.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:
1. Juni 2021