

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF220001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiber MLaw R. Jenny

Urteil vom 20. Januar 2022

in Sachen

1. ...

2. **A.**_____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

vertreten durch Sozialdienst des Bezirkes Dielsdorf, Berufsbeistandschaft

gegen

1. **B.**_____,

2. **C.**_____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 8. Dezember 2021 (ER210027)

Erwägungen:

1.

1.1. D._____ ist Mieterin und B._____ und C._____ sind Vermieter der 3.5-Zimmerwohnung sowie des Einstellplatzes Nr. 1 im Erdgeschoss der Liegenschaft E._____ -strasse ... in F._____ (vgl. act. 4, act. 6/1 und act. 6/3). Im vorinstanzlichen Verfahren blieb unbestritten, dass auch A._____ im Mietobjekt gemeldet sei und deshalb davon ausgegangen werden müsse, dieser beanspruche zumindest an einem Teil des Mietobjekts ein Nutzungsrecht (vgl. act. 1 N 10). Mit amtlichem Formular vom 14. Juni 2021 kündigten die Vermieter die Mietverträge für die Wohnung und den Einstellplatz per 30. September 2021 wegen Zutrittsverweigerung (vgl. act. 6/12). Am 5. Oktober 2021 stellten die Vermieter beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Dielsdorf (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen D._____ und A._____ (vgl. act. 1). Nachdem innert angesetzter Frist keine Stellungnahmen zum Ausweisungsbegehren eingegangen waren, hiess die Vorinstanz das Begehren mit Urteil vom 8. Dezember 2021 gut und verpflichtete D._____ und A._____, die gemietete bzw. bewohnte Wohnung sowie den gemieteten bzw. mitbenutzten Einstellplatz ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (vgl. act. 19).

1.2. Mittels seiner Vertretungsbeiständin erhob A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 5. Januar 2022 rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht und beantragte, er sei im Urteil vom 8. Dezember 2021 zu streichen (vgl. act. 20; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 16/3). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-17). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort ist abzusehen (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

1.3. Geht es im Verfahren wie hier nur um die Frage der Ausweisung und nicht auch um die Gültigkeit der Kündigung, ist für die Berechnung des Streitwerts von sechs Bruttomietzinsen auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Der monatliche Bruttomietzins beläuft sich auf Fr. 1'436.– (vgl. act. 6/2 und act. 6/3). Der Streitwert liegt damit unter Fr. 10'000.–, weshalb gegen den vorinstanzlichen Ent-

scheid das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist (vgl. Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

2.

2.1. Die Vorinstanz erwog, das Mietverhältnis sei gegenüber der Mieterin frist- und formgerecht per 30. September 2021 gekündigt worden. Die Mieterin habe die Frist zur Anfechtung der Kündigung ungenutzt verstreichen lassen. Damit bestehe für sie und auch für den Beschwerdeführer, welcher zu keinem Zeitpunkt Mieter der streitgegenständlichen Objekte gewesen sei, ab 1. Oktober 2021 kein Rechtstitel zum Verbleib in der Wohnung mehr. Ab dann hätten die beiden die Wohnung und den Einstellplatz unrechtmässig benutzt. Aufgrund der Erreichbarkeit der Mieterin an der streitgegenständlichen Adresse während des Verfahrens sei davon auszugehen, dass sie und der Beschwerdeführer die Wohnung und den Einstellplatz bisher nicht geräumt und gereinigt verlassen bzw. abgegeben hätten. Damit sei das Begehren der Vermieter gutzuheissen (vgl. act. 19 E. III.2.2.1-III.3.).

2.2. In seiner Beschwerde erklärt der Beschwerdeführer, er wohne seit dem 1. August 2013 nicht mehr an der E.____-strasse ... in F.____, sondern in der Stiftung G.____ in H.____ (vgl. act. 20). Dabei handelt es sich um ein neues Vorbringen, nachdem der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren auf eine Stellungnahme verzichtet hatte (vgl. act. 20). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das neue Vorbringen kann damit nicht berücksichtigt werden. Weitere Einwände gegen den vorinstanzlichen Entscheid werden nicht vorgebracht. Die Beschwerde ist damit abzuweisen. Es ist im Übrigen nicht nachvollziehbar, warum der nun in der Beschwerde vorgebrachte Einwand nicht bereits bei der Vorinstanz im Rahmen der Stellungnahme zum vorinstanzlichen Ausweisungsbegehren vorgebracht wurde, nachdem die Vermieter im Ausweisungsbegehren erklärt hatten, die im Hinblick auf die Einleitung der Ausweisungsklage vorgenommenen Abklärungen beim Einwohneramt F.____ hätten ergeben, dass auch der Beschwerdeführer im Mietobjekt gemeldet sei. Ob es sich bei

ihm um den Sohn der Mieterin oder einen Untermieter handle, entziehe sich der Kenntnis der Vermieter. Die Mieterin habe sie nie über den Einzug des Beschwerdeführers informiert und/oder um Zustimmung zur Untervermietung er- sucht; demnach sei solches auch nie genehmigt worden. Infolge der offiziellen Anmeldung müsse jedoch davon ausgegangen werden, dass der Beschwerdeführer zumindest an einem Teil des Mietobjekts ein Nutzungsrecht beanspruche. Demnach sähen sie sich gezwungen, das Ausweisungsbegehren auch gegen den Beschwerdeführer einzuleiten (act. 1 N 10).

3.

Umständehalber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, und den Vermietern nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern mussten.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 20, sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

4. 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'616.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw R. Jenny

versandt am:
20. Januar 2022