

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240027-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur.
A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

Beschluss vom 25. Juni 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes
Dielsdorf vom 22. Mai 2024 (ER240037)**

Erwägungen:

I.

1.1 Mit Eingabe vom 9. April 2024 reichte der Gesuchsteller und Beschwerdegegner (fortan Beschwerdegegner) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf (fortan Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren ein, mit welchem er die Ausweisung des Gesuchsgegners und Beschwerdeführers (fortan Beschwerdeführer) aus der 4.5-Zimmer-Wohnung im 1. Stock links, mit dazugehörigem Keller- und Estrichabteil inkl. des Bastelraums, in der Liegenschaft C.____-strasse ..., D.____, beantragte (act. 1-3/2-5).

1.2 Nach Eingang des dem Beschwerdegegner auferlegten Kostenvorschusses (act. 4 und act. 6) wurde dem Beschwerdeführer mit Verfügung der Vorinstanz vom 25. April 2024 Frist angesetzt, um zum Ausweisungsbesuch Stellung zu nehmen (act. 7). Hierauf reichte der Beschwerdeführer seine Stellungnahme vom 6. Mai 2024 samt Beilagen ein (act. 9 und act. 10/1-8).

1.3 Mit Entscheid vom 22. Mai 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, das vorstehend erwähnte Mietobjekt ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und dem Beschwerdegegner samt aller Schlüssel zu übergeben. Weiter erteilte sie dem Gemeindeammannamt E.____ den entsprechenden Vollstreckungsauftrag (act. 11 = act. 15). Der Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 29. Mai 2024 zugestellt (act. 12 Blatt 2).

2. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 7. Juni 2024 (Poststempel) rechtzeitig Beschwerde bei der hiesigen Instanz (act. 16 inkl. Beilage act. 18). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-13). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort wurde abgesehen (Art. 322 Abs. 1 ZPO) und auf das Einholen eines Kostenvorschusses (Art. 98 ZPO) umständehalber verzichtet.

II.

1. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 10 Tagen seit der Zustellung des begründeten Entscheids schriftlich, begründet und mit Anträgen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde führende Partei hat sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheides im Einzelnen auseinander zu setzen und darzulegen, an welchen Mängeln dieser ihrer Ansicht nach leidet und inwiefern er abgeändert werden sollte (Begründungslast). Wenn auch bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung an diese Erfordernisse kein strenger Massstab angelegt wird, ist bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten (vgl. statt vieler OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012, E. 5.1). Nach Art. 326 ZPO sind im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (Noven) nicht zulässig.

2.1 Der Beschwerdeführer beantragt sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und Abweisung des Ausweisungsbegehrens (act. 16).

2.2 Weiter beantragt er die "Zurückweisung von Forderungen aus dem Mietverhältnis im summarischen Verfahren" (act. 16). Auf diesen neuen und damit im Sinne von Art. 326 ZPO unzulässigen Antrag ist nicht einzutreten; die diesem Antrag zugrundeliegenden Ausführungen sind unbeachtlich. Auch die im Beschwerdeverfahren neu eingereichte E-Mail vom 31. Mai 2024 (act. 18) ist als unzulässiges Novum unbeachtlich.

3. Die Vorinstanz erwog zusammenfassend, der Beschwerdegegner habe das streitgegenständliche Mietobjekt mit Einschreiben vom 13. November 2023 schriftlich und unter Verwendung eines vom Kanton genehmigten Formulars ordentlich und rechtmässig auf den 31. März 2024 gekündigt. Der Beschwerdeführer habe lediglich gegenüber dem Beschwerdegegner Widerspruch erhoben, was keine gesetzliche Anfechtung der Kündigung und/oder Stellung eines Erstreckungsgesuchs bei der Schlichtungsbehörde im Sinne von Art. 273 Abs. 1 und Abs.

2 lit. a OR darstelle. Die Verwirkungsfrist für die Kündigungsanfechtung gemäss Art. 273 Abs. 1 und 2 OR sei unbenutzt verstrichen, weshalb der Beschwerdeführer ab 1. April 2024 über keinen Rechtstitel für seinen Verbleib in der Wohnung mehr verfüge. Mit dem Wegfall des Mietverhältnisses stehe dem Rückgabeanspruch aus Art. 267 Abs. 1 OR kein obligatorischer Anspruch entgegen. Der Beschwerdeführer benutze damit nach erfolgter Kündigung und abgelaufener Kündigungsfrist die betreffende 4.5-Zimmerwohnung sowie das Keller- und Estrichabteil inkl. des Bastelraums unrechtmässig. Nichtigkeitsgründe seien weder ersichtlich noch geltend gemacht worden. Das Ausweisungsbegehren sei somit gutzuheissen (act. 15 S. 4-6).

4. Der Beschwerdeführer führt in der Beschwerdeschrift im Kern aus, bilaterale Schlichtungsversuche mit dem Beschwerdegegner seien gescheitert, weshalb er eine Schlichtung vor einer juristischen Instanz als wenig erfolgversprechend erachte. Der Ausweisungsantrag sei nichtig, da dessen Gutheissung unter Vortäuschung falscher Tatsachen arglistig erschlichen worden sei. Der Kündigungsgrund des Eigenbedarfs sei erfunden und stelle einen Nichtigkeitsgrund dar, weshalb er dagegen Einsprache erhoben habe. Im ordentlichen Verfahren mit allen Beweismitteln werde sich die Nichtigkeit zeigen und die versuchte Täuschung des Gerichts durch den Beschwerdegegner zu Tage bringen (act. 16).

5. Mit diesen Ausführungen genügt die Beschwerde den vorerwähnten Anforderungen an die Begründungslast (vgl. Ziff. II.1) nicht. Der Beschwerdeführer bestreitet zwar die Gültigkeit der Kündigung, setzt sich jedoch mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz und den Gründen für die Ausweisung (Weiterbenutzung des Mietobjektes trotz gültiger, unangefochten gebliebener Kündigung) mit keinem Wort auseinander und legt in der Beschwerdeschrift nicht ansatzweise dar, weshalb der angefochtene Entscheid seiner Auffassung nach unrichtig sein soll. Die erstmals im Beschwerdeverfahren behauptete Anfechtung der Kündigung stellt einerseits ein unzulässiges Novum dar, andererseits ist diese Behauptung gänzlich unsubstantiiert. Auch die pauschal geltend gemachte Nichtigkeit der Kündigung wurde weder substantiiert behauptet noch sind Nichtigkeitsgründe ersichtlich. Nach dem Gesagten kommt der Beschwerdeführer seiner Be-

gründungsobliegenheit nicht nach, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

III.

Die Höhe der Gerichtsgebühr bestimmt sich in der vorliegenden vermögensrechtlichen Angelegenheit nach dem Streitwert. Praxisgemäss entspricht der Streitwert bei einer Ausweisung sechs Bruttomonatsmietzinsen (OGer ZH PF190010 vom 13. März 2019, E. 2.1; OGer ZH LF180066 vom 16. November 2018, E. 3.1). Der monatliche Bruttomietzins der streitgegenständlichen Wohnung beträgt Fr. 1'650.– (act. 3/2), was zu einem Streitwert von Fr. 9'900.– führt. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 700.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Dem Beschwerdegegner ist mangels notwendiger Auslagen keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers wird nicht eingetreten.
2. Auf den Antrag des Beschwerdeführers betreffend Forderungen aus dem Mietverhältnis wird nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es wird dem Beschwerdegegner keine Umtriebsentschädigung zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 16, sowie an das Einzelgericht s.V. des Bezirksamtes Dielsdorf, je gegen Empfangsschein, und die Obergerichtskasse.

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

6. 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. 9'900.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Tolic Hamming

versandt am:
25. Juni 2024