

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF170012-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-
bach sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

Urteil vom 13. März 2017

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 24. Februar 2017 (ER170012)

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Mit Mietvertrag vom 14./16. Februar 2013 mietete der Beklagte und Beschwerdeführer (nachfolgend Beklagte) von der Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Klägerin) eine 4-Zimmerwohnung an der C.____-Strasse ... in ... Winterthur zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'560.–. Vereinbarter Mietbeginn war der 1. April 2013 (act. 2/1).

1.2 Am 26. September 2016 liess die Klägerin beim Beklagten ausstehende Mietzinsen von insgesamt Fr. 6'240.– mahnen und setzte ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen, wobei sie für den Fall der Nichtbezahlung innert Frist die ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR androhte (act. 2/2). Am 28. Dezember 2016 kündigte die Klägerin schliesslich das mit dem Beklagten bestehende Mietverhältnis per 31. Januar 2017, wobei sie folgende Begründung nannte: *"Gemäss Schreiben vom 26. September 2016 sind die Mietrückstände nicht beglichen. Gestützt auf den Artikel OR Art. 257d infolge Zahlungsverzug kündigen wir das Mietverhältnis"* (act. 2/3).

1.3 Mit Schreiben vom 4. Januar 2017 liess die Klägerin beim Beklagten ausstehende Mietzinsen bis und mit Januar 2017 von insgesamt Fr. 9'360.– mahnen und drohte ihm für den Fall der Nichtbezahlung bis zum 15. Januar 2017 die Betreibung an (act. 2/4).

2. Am 2. Februar 2017 machte die Klägerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen den Beklagten anhängig und stellte dabei die folgenden Anträge (act. 1 S. 1):

"Es sei der Gesuchsgegner zu verpflichten, die 4-Zimmer Mietwohnung im 2. Stockwerk der Liegenschaft an der C.____-Strasse ... in ... Winterthur sowie das Estrichabteil unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.

Das Stadtammannamt Winterthur Stadt sei anzuweisen im Widerhandlungsfalle das Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchsgegners."

Mit Verfügung vom 7. Februar 2017 setzte die Vorinstanz dem Beklagten daraufhin Frist zur Stellungnahme hierzu an (act. 3), wobei sich der Beklagte innert Frist nicht verlauten liess. Am 24. Februar 2017 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Klägerin schliesslich gut und verpflichtete den Beklagten, die 4-Zimmerwohnung im 2. Stock an der C.____-Strasse ... in ... Winterthur samt zugehörigem Estrichabteil unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Zudem wies sie das Stadtammannamt Winterthur-Wülflingen an, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Klägerin, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen sei, zu vollstrecken (act. 5 = act. 8 = act. 10, nachfolgend zitiert als act. 8).

3. Gegen dieses Urteil erhob der Beklagte am 2. März 2017 (Datum Posttempel) rechtzeitig (vgl. act. 6) Beschwerde bei der Kammer, wobei er sinngemäss die Aufhebung des Ausweisungsurteils bzw. den Verzicht auf dessen Vollzug beantragte (act. 9). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-6). Da sich die Beschwerde des Beklagten – wie nachfolgend noch darzulegen sein wird – sofort als offensichtlich unbegründet bzw. unzulässig erweist, kann gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Gegenpartei verzichtet werden und es ist ohne Weiterungen zu entscheiden.

II.

Zur Beschwerde im Einzelnen

1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dies bedeutet, dass sich die Beschwerde führende Partei mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und genau aufzeigen muss, an welchen Mängeln der angefochtene Ent-

scheid leidet respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. etwa BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Das Beschwerdeverfahren dient grundsätzlich der Rechtskontrolle und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen. Neue Anträge und insbesondere neue Tatsachenbehauptungen sind deshalb ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2. Die Mietsache ist vom Mieter nach Auflösung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben (Art. 267 OR). Voraussetzung für den Rückgabeanspruch des Vermieters ist somit die gültige Auflösung des Mietverhältnisses, welche im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu prüfen ist (vgl. ZR 110/2011 S. 166 ff., S. 168). Den ihm zustehenden Rückgabe- bzw. Ausweisungsanspruch kann der Vermieter dabei insbesondere auch im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO geltend machen, wobei das Gericht den entsprechenden Rechtsschutz dann gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Fehlt es an klarem Recht oder sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnissen, so ist das Begehren illiquid und das Gericht tritt darauf nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

2.1 Die Vorinstanz hat zur Begründung ihres Entscheides zusammengefasst und in zutreffender Weise ausgeführt, der Beklagte habe sich gemäss unbestritten gebliebener Sachverhaltsdarstellung der Klägerin im Zeitpunkt der Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR mit Mietzinsen in der Höhe von Fr. 6'240.– in Zahlungsverzug befunden und habe diesen Ausstand innert der ihm angesetzten Zahlungsfrist unbestrittenermassen nicht beglichen. Zudem habe die Klägerin mit der Kündigungsandrohung vom 26. September 2016 sowie der Kündigung vom 28. Dezember 2016 die Fristerfordernisse von Art. 257d OR erfüllt, weshalb das Mietverhältnis gültig per 31. Januar 2017 aufgelöst worden und das Ausweisungsbegehren entsprechend ausgewiesen sei (act. 8 S. 3 ff., E. 2.1-2).

2.2 Der Beklagte bestreitet im Rahmen seiner Beschwerde weder die gültige Auflösung des Mietverhältnisses noch stellt er die Richtigkeit des vorinstanzlichen Entscheides in Abrede. Vielmehr macht er geltend, dass er einerseits die ausstehenden Mietzinsen inzwischen bezahlt und andererseits per 1. April 2017 auch bereits wieder einen neuen Mietvertrag abgeschlossen habe, weshalb der Umzug an diesem Datum vollzogen werde; aus diesem Grund sei das Ausweisungsbegehren aufzuheben bzw. auf dessen Vollzug zu verzichten (act. 9). Dazu ist zunächst anzumerken, dass ein erstinstanzlicher Entscheid durch die Rechtsmittelinstanz nur dann aufgehoben werden kann, wenn er sich als unrichtig im Sinne von Art. 310 ZPO erweist (vgl. Art. 327 Abs. 3 ZPO). Da die Unrichtigkeit des vorinstanzlichen Entscheides vorliegend – wie gesehen – vom Beklagten gar nicht geltend gemacht wird, fällt dessen Aufhebung von vornherein ausser Betracht. Gleiches gilt auch für die von der Vorinstanz in ihrem Urteil für den Unterlassungsfall angeordnete Vollstreckungsmassnahme der zwangsweisen Räumung der Wohnung durch das Stadttammannamt. Soweit der Beklagte aufgrund dessen, dass er die ausstehenden Mietzinsen inzwischen bezahlt und er die streitgegenständliche Wohnung per 1. April 2017 ohnehin verlassen werde, sinngemäss die Gewährung eines Vollstreckungsaufschubs durch die Kammer verlangt, ist er darauf hinzuweisen, dass neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel vor der Beschwerdeinstanz ausgeschlossen sind (vgl. Art. 326 ZPO), weshalb ihm im vorliegenden Verfahren kein Vollstreckungsaufschub mehr gewährt werden kann. Insgesamt ist damit die Beschwerde des Beklagten abzuweisen, da sich die darin gestellten Anträge bzw. die darin gestellten Tatsachenbehauptungen allesamt als unzulässig im Sinne von Art. 326 ZPO erweisen. Der Beklagte ist jedoch der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen, dass es der Klägerin frei steht, ihm aufgrund der inzwischen vorgenommenen Zahlungen sowie des offenbar kurz bevorstehenden freiwilligen Auszuges von sich aus einen Vollstreckungsaufschub bis Ende März zu gewähren.

III.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung beim Einzelgericht am 2. Februar 2017 (vgl. act. 1) war mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'560.– (vgl. act. 2/1) ergibt sich ein Streitwert von Fr. 9'360.–.
2. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. §§ 2 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 3 sowie 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 400.– festzusetzen. Ausgangsgemäss wird der Beklagte für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Klägerin ist mangels Umtrieben im zweitinstanzlichen Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und dem Gesuchsgegner und Beschwerdeführer auferlegt.
3. Der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 9, und an das Einzelgericht des Bezirkes Winterthur, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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. 9'360.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am:
13. März 2017