

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF170023-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stambach und Ersatzrichter lic. iur. A. Huizinga sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Urteil vom 14. Juni 2017

in Sachen

A. _____,

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

Soziale Dienste der Stadt Winterthur,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 16. Mai 2017 (ER170042)

Erwägungen:

1.

1.1. Der Beklagte und Beschwerdeführer ist seit dem 1. August 2012 Mieter (nachfolgend Mieter) einer (Übergangs-)Wohnung der Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Vermieterin) an der ... [Adresse] (vgl. act. 2/2). Mit eingeschriebener Sendung vom 13. Juni 2016 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag mittels amtlich genehmigtem Formular per 30. September 2016 (vgl. act. 2/5 und act. 6). Am 25. Oktober 2016 schlossen die Parteien eine Vereinbarung. Sie hielten darin fest, dass das Mietverhältnis frist- und formgerecht per 30. September 2016 gekündigt worden sei und der Mieter die Kündigung nicht angefochten habe und daher gültig sei (vgl. act. 2/6). Ferner vereinbarten die Parteien, dass die Vermieterin vorerst auf die Stellung eines Ausweisungsgesuchs verzichte und sie dem Mieter eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis 28. Februar 2017 gewähre (vgl. act. 2/6).

1.2. Mit Eingabe vom 27. April 2017 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Mit Verfügung vom 3. Mai 2017 setzte die Vorinstanz dem Mieter Frist an, um zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (vgl. act. 3). Am 15. Mai 2017 überbrachte der Mieter der Vorinstanz seine Stellungnahme (act. 5). Mit Urteil vom 16. Mai 2017 verpflichtete die Vorinstanz den Mieter, die 1.5-Zimmerwohnung Nr. ... im Stock an der ... [Adresse] unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Gleichzeitig wies die Vorinstanz das Stadttammannamt Winterthur-Stadt an, den erwähnten Entscheid auf Begehren der Vermieterin zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Mieter auferlegt (vgl. act. 7 = act. 13 = act. 15, nachfolgend zitiert als act. 13).

1.3. Gegen den erwähnten Entscheid erhob der Mieter bei der Kammer mit Eingabe vom 6. Juni 2017 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (vgl. act. 14; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 8). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen

(act. 1-11). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses sowie die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. An die Rechtsmitteleingaben von Laien werden allerdings nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF160023 vom 8. Juli 2016 m.w.H.). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Vermieterin habe das unbefristete Mietverhältnis mit Kündigung vom 13. Juni 2016 per 30. September 2016 ordentlich gekündigt. Da der Mieter die Kündigung am 16. Juni 2016 erhalten habe, sei das unbefristete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben gekündigt worden. Der Mieter habe die Kündigung nicht angefochten (vgl. act. 13 E. III.3.2.). Mit der Vereinbarung vom 25. Oktober 2016 hätten die Parteien sinngemäss einen neuen, nunmehr befristeten Mietvertrag für die Dauer vom 1. Oktober 2016 bis 28. Februar 2017 abgeschlossen. Da ein befristetes Mietverhältnis ohne Weiteres mit Ablauf eines bestimmten Datums endige, bedürfe es keiner Kündigung. Eine Erstreckung dieses befristeten Mietverhältnisses habe der Mieter nicht verlangt. Folglich halte sich der Mieter ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf (vgl. act. 13 E. III.4.).

3.2. Dagegen bringt der Mieter in seiner Beschwerde zusammengefasst vor, er habe sich aufgrund jahrelanger bzw. wiederkehrender Probleme im Haus bzw. mit einem Nachbarn, der ein Dealer sei, immer wieder bei der Vermieterin beschwert. Rückblickend hätte er dies nicht tun sollen. Er habe sich wegen der psychischen Belastung mit der Wohnungskündigung einverstanden erklärt, was er nun bereue. Er lebe seit 13 Jahren in dieser Wohnung und alles, was er dort habe, sei sein ganzer Lebensinhalt. Er wisse nicht, wohin er mit seinen Wellensittichen, die ihm alles bedeuten würden, gehen könne, da Wohnalternativen in der Regel keine Tiere akzeptieren würden. Wenn er eine Möglichkeit aufgezeigt erhalte, wohin er mit seinen Wellensittichen gehen könne, sei er bereit, die Wohnung zu räumen (vgl. act. 14).

3.3. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, hält sich der Mieter seit Ablauf der vereinbarten Mietdauer und damit seit dem 28. Februar 2017 ohne Rechtsgrund in der Wohnung der Vermieterin auf. Der Mieter beanstandet dies bzw. den Ausweisungsanspruch der Vermieterin und die Erteilung des Ausweisungsbefehls nicht. Seinen Ausführungen ist nicht zu entnehmen, inwiefern eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz vorliegen sollte. Die Vorbringen des Mieters sind vielmehr persönlicher Natur und für das Ausweisungsverfahren nicht relevant. Mit seinen Ausführungen, er werde die Wohnung verlassen, sobald er eine Wohnung gefunden habe, in welcher das Halten von Haustieren erlaubt sei, ersucht er sinn- gemäss um eine angemessene Auszugsfrist. Es handelt sich dabei um einen neuen Antrag. Nach Art. 326 Abs. 1 ZPO sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge ausgeschlossen. Damit ist die Beschwerde insgesamt abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4.

4.1. Die von der Vorinstanz festgesetzte Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 500.– wurde nicht angefochten und ist daher ohne weiteres zu bestätigen. Zuzufolge Nichteintretens auf die Beschwerde ist auch deren Verteilung zu bestätigen.

4.2. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens wird der Mieter auch für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). 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 bei der Vorinstanz am 26. April 2017 (vgl. act. 1) war mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (vgl. OGer ZH PF110022 vom 15. Juli 2011 und PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 992.– (vgl. act. 2/4 und act. 16/1) ergibt dies ein Streitwert von Fr. 5'952.–. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1-3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 300.– festzusetzen.

4.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, der Vermieterin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gölte.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 14 und act. 16/1-4, sowie an die Vorinstanz und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem 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. 5'952.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. O. Canal

versandt am: