

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RU170044-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichter lic. iur. A. Huizinga  
sowie Gerichtsschreiber MLaw P. Klaus

## **Beschluss und Urteil vom 27. Juli 2017**

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Kläger und Beschwerdeführer,

vertreten durch B.\_\_\_\_\_,

gegen

**C.**\_\_\_\_\_,

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

betreffend

### **Anfechtung Kündigung / Erstreckung Mietverhältnis**

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Winterthur vom 12. Juni 2017 (MM170064)

### Erwägungen:

1. A.\_\_\_\_\_ (fortan Mieter) ist Mieter einer 1-Zimmerwohnung an der D.\_\_\_\_\_ - Strasse ..., ... Winterthur. Mit Schreiben vom 20. April 2017 kündigte die C'.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ (fortan Vermieterin) das Mietverhältnis per 31. Juli 2017 (act. 2). Mit Schreiben vom 21. Mai 2017 focht B.\_\_\_\_\_ die Kündigung im Namen des Mieters bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen des Bezirks Winterthur (fortan Vorinstanz) an und beantragte u.a., das Mietverhältnis um vier Jahre zu erstrecken (act. 1). B.\_\_\_\_\_ machte geltend, dass sich der Mieter seit 19. März 2017 in Tschechien in Untersuchungshaft befinde. Der Mieter habe ihn beauftragt, während seiner Abwesenheit auf die Wohnung aufzupassen (act. 1).

2. Mit Schreiben vom 29. Mai 2017 (act. 3) meldete sich E.\_\_\_\_\_ vom Berufsbeistandschafts- und Betreuungsdienst der Stadt Winterthur bei der Vorinstanz und wies sich als Vertretungsbeiständin des Mieters aus (act. 4/2). Sie machte in ihrer Eingabe geltend, dass B.\_\_\_\_\_ in keiner Weise ermächtigt sei, an Stelle des Mieters zu handeln. Der Mieter habe sämtliche Vollmachten an ihn bereits im Januar 2017 widerrufen (vgl. auch act. 4/1). Der Mieter wünsche keine Anfechtung der Kündigung und auch keine Erstreckung des Mietverhältnisses (act. 3). Die Vorinstanz schrieb darauf das Verfahren mit Beschluss vom 12. Juni 2017 zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt ab (act. 5 = act. 11 = act. 13). Eine postalische Zustellung des Entscheids an B.\_\_\_\_\_ scheiterte (act. 6). Die Vorinstanz händigte ihm indes am 19. Juli 2017 persönlich eine Kopie des Beschlusses vom 19. Juli 2017 aus (act. 9).

3. Mit Eingabe vom 19. Juli 2017 gelangte B.\_\_\_\_\_ an die Kammer. Er stellt folgende Anträge (act. 12 S. 1):

- "1. Der Beschluss des Bezirksgerichts Winterthur vom 12.6.2017 ist vollumfänglich aufzuheben.
2. Die gestellten Anträge des Klägers [gemeint ist der Mieter]
  - a) Aufhebung der Kündigung per 31.7.2017
  - b) Fristerstreckung des Mietverhältnisses bis 31.7.2021 sind gutzuheissen.
3. Die Parteientschädigung zu Gunsten des Klägers ist auf CHF 500.– festzusetzen.

4. Der Vollzug der angedrohten Wohnungsräumung per 24.7.2017 ist mit einer superprov. Verfügung zu unterbinden."

4. In seiner Rechtsmitteleingabe führt B.\_\_\_\_\_ aus, dass er den Mieter seit 2009 kenne und dieser ihm seit diesem Zeitpunkt sporadisch Gastrecht gewähre, wenn er sich in der Schweiz aufhalte. Der Mieter befinde sich seit März 2017 in Tschechien in Untersuchungshaft. Er, B.\_\_\_\_\_, habe im Briefkasten die Wohnungskündigung vorgefunden und dagegen rekurriert. Der Mieter habe ihm die nötige Vollmacht dazu erteilt. Diese habe er aber erst nach seiner Rückkehr aus ... am 5. Juli 2017 in der Post vorgefunden. Der Mieter hänge sehr an der Wohnung, die er als Refugium betrachte. Es sei unverständlich, dass sich die Berufsbeiständin nicht mehr für den Erhalt der Wohnung einsetze (act. 12).

5. Die Berufsbeiständin E.\_\_\_\_\_ ist u.a. dafür zuständig, die Wohnsituation des Mieters zu regeln und darf ihn dazu im Verkehr mit Behörden und Ämtern vertreten (act. 4/2 S. 2). Als Vertretungsbeiständin i.S.v. Art. 394 ff. ZGB vertritt sie den Mieter im Rahmen der ihr übertragenen Aufgaben selbständig und handelt als gesetzliche Vertreterin direkt für und mit Wirkung für den Mieter (statt vieler: BSK ZGB I-Henkel, 5. Aufl. 2014, Art. 394 N 18 ff.). Im Schreiben vom 29. Mai 2017 an die Vorinstanz machte sie klar, dass der Mieter keine Anfechtung der Kündigung des Mietvertrags und auch keine Erstreckung des Mietverhältnisses wünsche. Zudem erklärte sie, dass B.\_\_\_\_\_ nicht zur Vertretung des Mieters berechtigt sei (act. 3). Wie es sich mit der Vertretung des Mieters durch B.\_\_\_\_\_ genau verhält – B.\_\_\_\_\_ reichte sowohl vor der Vorinstanz als auch vor der Kammer eine Kopie einer mutmasslich durch den Mieter unterzeichneten Vollmacht vom 21. Mai 2017 zu seinen Gunsten ein (act. 8/3 = act. 14/3) –, kann vorliegend offen bleiben. Die Berufsbeiständin zog jedenfalls die Klage durch ihre Eingabe vom 29. Mai 2017 rechtsgültig im Namen des Mieters zurück (act. 3).

6. Wird dem Gericht ein Rückzug zu Protokoll gegeben, so schreibt es das Verfahren ab (Art. 241 Abs. 1 und 2 ZPO). Es ist daher nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Verfahren nach Eingang des Schreibens vom 29. Mai 2017 entsprechend abschrieb (act. 11). Daran vermögen die Ausführungen in der Rechtsmitteleingabe nichts zu ändern (vgl. Ziff. 3). B.\_\_\_\_\_ stellt die Gültigkeit der

Vertretungsbeistandschaft für den Mieter nicht in Frage und stellt auch nicht in Abrede, dass die Berufsbeiständin die Klage gültig zurückziehen konnte (act. 12). Dass es für ihn unverständlich sei, dass sich die Berufsbeiständin in seinen Augen nicht mehr für den Erhalt der Wohnung einsetze und der Mieter an der Wohnung hänge, macht die Handlungen der Berufsbeiständin nicht rechtsungültig. Dasselbe gilt auch für die Behauptung, der Mieter habe B.\_\_\_\_\_ in einem separaten Schreiben dazu aufgefordert, gegen die Kündigung zu prozessieren (act. 12 S. 2). B.\_\_\_\_\_ macht auch sonst nichts geltend, was am bislang gewonnenen Ergebnis etwas ändern würde. Die Beschwerde gegen den Beschluss der Vorinstanz vom 12. Juni 2017 ist damit abzuweisen.

7. Da sogleich ein Entscheid in der Sache gefällt werden kann, erübrigt sich ein Entscheid über den prozessualen Antrag, dass die angedrohte Wohnungsräumung mit einer superprovisorischen Verfügung zu unterbinden sei (act. 12 S. 1 a.E.). Der Antrag ist infolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben. Umstände halber sind für das zweitinstanzliche Verfahren keine Kosten zu erheben und keine Parteienschädigungen zuzusprechen.

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Unterbindung des angedrohten Wohnungsräumungsvollzugs wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 12, an den Mieter zuhanden der Berufsbeiständin E.\_\_\_\_\_ unter Beilage eines Doppels von act. 12, sowie an B.\_\_\_\_\_ und die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Winterthur, 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.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw P. Klaus

versandt am:  
28. Juli 2017