

# ZH\_OBERGERICHT LF160055 vom 21. September 2016

ZH Obergericht, 2016-09-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF160055](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF160055)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF160055 du 21 septembre 2016

IT: ZH\_OBERGERICHT LF160055 del 21 settembre 2016

## Erwägungen

### E. 1.1

Der Gesuchsgegner und Berufungskläger ist Mieter der 4 ½-Zimmer- wohnung im 1. Obergeschoss an der Adresse In der C.\_\_\_\_\_ ... in D.\_\_\_\_\_ ZH (act. 3/2). Der Vermieter, Gesuchsteller und Berufungsbeklagte stellte am 22. Juli 2016 beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Meilen (Vorinstanz) ein Auswei- sungsbegehren gegen den Mieter. Er stützte dieses auf die mit amtlich genehmig- tem Formular vom 26. Mai 2016 erfolgte Kündigung des Mietverhältnisses per 30. Juni 2016, welche nach Androhung der ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs im Sinne von Art. 257d OR erfolgt war (act. 3/3; act. 3/5).

### E. 1.2

Mit Urteil vom 25. August 2016 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbe- gehren des Vermieters gut und befahl dem Mieter, das oben genannte Mietobjekt bis am 23. September 2016 zu räumen und dem Vermieter ordnungsgemäss zu übergeben (act. 10 = act. 14 = act. 16).

### E. 1.3

Gegen diesen Entscheid erhob der Mieter mit Eingabe vom 11. September 2016 fristgerecht Berufung bei der II. Zivilkammer des Obergerichts (act. 15).

### E. 1.4

Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-12). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

### E. 2.1

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Be- rufung ist innerhalb der zehntägigen Rechtsmittelfrist zu erheben (Art. 314 ZPO). Dabei sind konkrete Anträge zu stellen und zu begründen. Die Berufung führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides aus- einander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Ent- scheid ihrer Ansicht nach leidet (vgl. im Einzelnen ZK ZPO-REETZ/THEILER,

### E. 2.2

Der Mieter verlangt im Berufungsverfahren die gerichtliche Bestellung eines Rechtsbeistandes, da auch die Gegenpartei anwaltlich vertreten sei (act. 15). Das Gericht bestellt einer Partei einen Rechtsvertreter, wenn sie offensichtlich nicht imstande ist, den Prozess selbst zu führen (Art. 69 Abs. 1 ZPO). Diese Voraus- setzung ist vorliegend nicht erfüllt, nachdem der Mieter bereits im vorinstanzlichen Verfahren offenkundig in der Lage

war, seine Sache selbst zu vertreten (vgl. act. 9). Auch legt der Mieter nicht dar, weshalb es ihm nicht möglich gewesen sein sollte, selbst rechtzeitig einen Anwalt zu mandatieren, der ihn vor Ober- gericht vertritt. Die Berufung ist innert der Rechtsmittelfrist von zehn Tagen abschliessend begründet einzureichen. Eine Erstreckung dieser Frist oder eine Nachfrist zur Ergänzung der Rechtsmitteleingabe ist ausgeschlossen (Art. 144 Abs. 1 ZPO).

Nachdem die Berufungsfrist bereits abgelaufen ist, erwiese sich der Beizug eines Rechtsvertreters im jetzigen Zeitpunkt auch nicht mehr als hilfreich bzw. sinnvoll. Soweit der Mieter mit seinem Antrag allenfalls die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes im Sinne von Art. 117 ff. ZPO wünschte, gölte ebenfalls das vorhin Dargelegte. Weiter wäre auf folgendes hinzuweisen: Ein Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege besteht, wenn die gesuchstellende Partei nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (Art. 117 lit. a ZPO) und ihr Begehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 lit. b ZPO). Die unentgeltliche Rechtspflege umfasst

- 5 - die gerichtliche Bestellung eines Rechtsbeistandes, wenn dies zur Wahrung der Rechte der Partei notwendig ist, insbesondere wenn die Gegenpartei anwaltlich vertreten ist (Art. 118 lit. c ZPO). Wie die nachstehenden Ausführungen zeigen, ist die Voraussetzung von Art. 117 lit. b ZPO vorliegend nicht erfüllt. Eine Prüfung der weiteren Voraussetzungen erübrigt sich damit. Der Antrag des Mieters auf Bestellung eines Rechtsvertreters für das Berufungsverfahren ist nach dem Gesagten abzuweisen.

### **E. 2.3**

In der Sache erwog die Vorinstanz, gemäss den vom Vermieter eingereichten Unterlagen habe der Mieter den Mietzins für die Monate Februar bis April 2016 nicht rechtzeitig geleistet. Mit Schreiben vom 19. April 2016 habe der Vermieter dem Mieter unter ausdrücklicher Androhung der Kündigung eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung der ausstehenden Mietzinse angesetzt. Nachdem der Mieter diese Ausstände nicht beglichen habe, sei am 26. Mai 2016 mittels kantonal genehmigtem Formular per 30. Juni 2016 die Kündigung ausgesprochen worden. Da der Sachverhalt unbestritten und die Rechtslage klar sei, sei das Ausweisungsbegehren gutzuheissen und dem Mieter zu befehlen, das Mietobjekt zu verlassen (act. 14 E. 3.3.-3.5.). Der Mieter beanstandet wie erwähnt, seine Stellungnahme vom 13. August 2016 werde im vorinstanzlichen Urteil überhaupt nicht gewürdigt (act. 15). Er macht damit die Verletzung seines rechtlichen Gehörs geltend. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör folgt unter anderem die grundsätzliche Pflicht des Gerichts, seinen Entscheid zu begründen (Art. 29 Abs. 2 BV sowie Art. 53 ZPO und Art. 238 lit. g ZPO). Die Urteilsbegründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids und über allfällige Anfechtungsmöglichkeiten ein Bild machen und den Entscheid gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich der Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt (vgl. statt vieler ZK ZPO-SUTTER-SOMM/CHEVALIER, Art. 53 N 13 f. mit Hinweis auf BGE 133 III 439 und BGE 134 I 83).

- 6 - Diesen Anforderungen wird das angefochtene Urteil gerecht, indem es nachvollziehbar aufzeigt, aus welchen Gründen die Vorinstanz zu ihrem Entscheid kam. In den Erwägungen wird auch auf die Vorbringen des Mieters in seiner Stellungnahme vom 13. August 2016 hingewiesen (act. 14 E. 2.2.). Darin berief sich der Mieter auf einen

finanziellen Engpass im Februar 2016 sowie auf nicht geltend gemachte Gegenforderungen gegenüber dem Vermieter und bat um eine ausser-gerichtliche Lösung (vgl. act. 9). Für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren des Vermieters im Verfahren nach Art. 257 ZPO ist einzig entscheidend, ob sich der Mieter gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu Recht im Mietobjekt aufhält oder ob er nach einer gültigen Kündigung ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Die Vorbringen des Mieters betreffen seine persönliche Situation und sind für den Ausweisungsentscheid nicht wesentlich bzw. erheblich. Dass die Vorinstanz darauf nicht näher einging, ist deshalb nicht zu beanstanden. Der Mieter legt in seiner Berufung denn auch nicht dar, inwieweit von ihm vorgebrachte entscheidungswesentliche Argumente nicht berücksichtigt worden wären. Die Berufung ist demnach abzuweisen.

### **E. 3**

Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden dem Berufungskläger auferlegt.

#### **E. 3.1**

Ausgangsgemäss wird der Mieter für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Die Entscheidunggebühren sind in Anwendung von § 4, § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen. Damit wird insbesondere dem geringen Zeitaufwand im Rechtsmittelverfahren Rechnung getragen.

#### **E. 3.2**

Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, und dem Vermieter nicht, weil er sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste.

#### **E. 3.3**

Der Mieter beantragt im Berufungsverfahren die Befreiung von den Gerichtskosten, ohne dies näher zu begründen (act. 15). Wie bereits vorstehend ausgeführt (E. 2.2.) sind die Voraussetzungen für die Gewährung der unentgeltlichen

- 7 -  
Rechtspflege nach Art. 117 ZPO vorliegend nicht gegeben. Das Gesuch ist deshalb abzuweisen. Es wird beschlossen: 1. Der Antrag des Berufungsklägers, es sei ihm für das Berufungsverfahren ein Rechtsvertreter zu bestellen, wird abgewiesen. 2. Das Gesuch des Berufungsklägers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren (Befreiung von Gerichtskosten usw.) wird abgewiesen.

### **E. 4**

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

### **E. 5**

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act 15, sowie an das Bezirksgericht Meilen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein. Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

- 8 -

### **E. 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. 24'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. S. Kröger versandt am:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.