

ZH_OBERGERICHT LF200009 vom 17. Februar 2020

ZH Obergericht, 2020-02-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF200009

FR: ZH_OBERGERICHT LF200009 du 17 février 2020

IT: ZH_OBERGERICHT LF200009 del 17 febbraio 2020

Erwägungen

E. 1

A. _____ mietete von B. _____ mit Vertrag vom 1. Mai 2015 eine 5,5-Zimmer- Wohnung im 2. Obergeschoss der Liegenschaft C. _____-strasse ... in Zürich (act. 4/1). Am 28. August 2019 kündigte ihm B. _____ das Mietverhältnis mit amt- lich genehmigtem Formular auf den 30. September 2019. Sie vermerkte, es hand- le sich um eine Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d OR, und verwies auf eine Mahnung/Kündigungsandrohung vom 17. Juli 2019 (act. 4/6).

E. 2

Am 24. Oktober 2019 leitete die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirks- gerichtes Zürich (Audienz) ein Ausweisungsverfahren gegen den Mieter ein (act. 1), am 31. Oktober 2019 – für das gleiche Mietobjekt – auch gegen E. _____ (Gesuchsgegnerin 2). Die Verfahren wurden mit Verfügung vom 1. November 2019 vereinigt (act. 8). Mit Urteil vom 20. Dezember 2019 hiess das Einzelgericht die Ausweisungsgesuche gut. Es verpflichtete die Gesuchsgegner, die 5,5- Zimmer-Wohnung unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben. Das Stadttammannamt Zürich ... wies es an, den Befehl auf Verlangen der Vermieterin zu vollstrecken (act. 19 = act. 25).

E. 3

Mit der Berufung wendet der Mieter ein, die Vorinstanz habe nicht geprüft und die Vermieterin habe nicht dargelegt, welche Mietzinse offen seien und welche bezahlt worden seien. Er hätte gerne an einer mündlichen Verhandlung zusam- men mit der Vermieterin geklärt, welche Monate gemahnt worden seien und für welche bereits bezahlt worden sei. Die Ausgangslage sei nicht klar, weshalb er

- 5 - bestreite, dass die Vorinstanz zuständig gewesen sei und ein Urteil habe fällen dürfen (act. 26). Die Vermieterin begründete das Ausweisungs-gesuch (unter anderem) damit, der Mieter habe die abgemahnten Mietzinse der Monate Februar 2019 bis Juli 2019 innerhalb der mit Mahnung/Kündigungsandrohung vom 17. Juli 2019 angesetzten Frist – und auch später – nicht bezahlt (act. 1 S. 4). Der Mieter entgegnete in sei- ner schriftlichen Stellungnahme vom 11. November 2019, wozu er vom Einzelge- richt mit Verfügung vom 25. Oktober 2019 aufgefordert worden war (act. 5), er habe mehrere der Mieten zwischen Februar 2019 und Juli 2019 bezahlt, was er beweisen könne; ob alle bezahlt worden seien, müsse er im Moment offenlassen. Er werde spätestens am 19. Januar 2020 ausziehen und E. _____ (Gesuchsgeg- nerin 2) werde die Wohnung Ende November 2019 verlassen (act. 14). Als Voraussetzung der Wirksamkeit der Kündigung der Vermieterin genüge, dass im Zeitpunkt der Mahnung und bei Ablauf der Zahlungsfrist tatsächlich ein Miet- zinsausstand bestand (vgl. BGer 4A_330/2017 vom 8. Februar 2018, Erw. 3.1; 4A_436/2018 vom 17. Januar 2019, Erw. 4.1). Der Mieter machte vor der Vo- rinstanz nicht geltend, den ganzen

abgemahnten Mietzins fristgerecht bezahlt zu haben. Er hat die Sachverhaltsdarstellung der Vermieterin, soweit sie erheblich ist, nämlich dass er seine Ausstände innerhalb der angesetzten Frist nicht vollständig beglichen habe, zwar nicht bestätigt, aber auch nicht bestritten. Die Vorinstanz ist deshalb zurecht davon ausgegangen, die Voraussetzungen dafür, der Vermieterin im summarischen Verfahren Rechtsschutz zu gewähren (vgl. Erw. II/1 oben), seien erfüllt. Die Vorbringen des Mieters in seiner schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch (act. 14) waren kein Grund für Weiterungen. Die Berufung des Mieters erweist sich als unbegründet und das angefochtene Urteil ist, soweit es den Mieter betrifft, zu bestätigen. Auf die Bemerkung des Mieters in der Berufungsschrift, er verstehe nicht, weshalb E._____ (Gesuchsgegnerin 2) in das Verfahren involviert worden sei, welche ihn für einige Tage bis Ende November 2019 "besucht" habe und deren aktuellen Aufenthaltsort er nicht kenne, ist nicht einzugehen.

- 6 -

E. 4

Schriftliche Mitteilung an den Gesuchsgegner 1, an die Gesuchstellerin unter Beilage einer Kopie von act. 26 und an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein. Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmitelfrist an die Vorinstanz zurück.

- 7 -

E. 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 rund Fr. 105'000.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Der Gerichtsschreiber: lic. iur. M. Isler versandt am:

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