

ZH_OBERGERICHT LF200035 vom 11. Juni 2020

ZH Obergericht, 2020-06-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF200035

FR: ZH_OBERGERICHT LF200035 du 11 juin 2020

IT: ZH_OBERGERICHT LF200035 del 11 giugno 2020

Erwägungen

E. 1

Mit Mietvertrag vom 7. Juni 2019 mieteten der Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) sowie F._____ als Mieter von den Gesuchstellern und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) als Vermieter eine 4-Zimmerwohnung an der D._____ -strasse ... in ... E._____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'800.– (act. 3/2). Am 11. Oktober 2019 liessen die Berufungsbeklagten beim Berufungskläger den für den Monat Oktober 2019 ausstehenden Mietzins von Fr. 1'800.– mahnen und setzten ihm eine Zahlungsfrist von 30 Tagen, unter Androhung der Kündigung nach Art. 257d OR im Falle des Nichtbezahlens innert Frist (act. 3/3). Dieses Schreiben wurde dem Berufungskläger am 16. Oktober 2019 zugestellt. Am 19. November 2019 liessen die Berufungsbeklagten das mit dem Berufungskläger bestehende Mietverhältnis auf dem offiziellen Formular per 31. Dezember 2019 kündigen, wobei sie als Begründung "offene Mietzinsen" aufführten (act. 3/5). Dieses Schreiben lag für den Berufungskläger ab dem 11. Dezember 2019 zur Abholung auf der Post bereit, wurde von ihm jedoch nicht abgeholt, weshalb es mit dem Vermerk "nicht abgeholt" an die Berufungsbeklagten retourniert wurde (act. 3/6).

2.1 Mit Eingabe vom 12. Februar 2020 stellten die Berufungsbeklagten gegen den Berufungskläger beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Dietikon (nachfolgend Vorinstanz) das vorgenannte Ausweisungsbegehren (act. 1). Nachdem die Berufungsbeklagten einen ihnen mit Verfügung vom 13. Februar 2020 (act. 4) auferlegten Kostenvorschuss rechtzeitig geleistet hatten (act. 6), wurden die Parteien zunächst auf den 1. April 2020 zur Verhandlung vorgeladen (act. 7). Diese Vorladung wurde dem Berufungskläger am 25. Februar 2020 persönlich zugestellt (act. 8). Mit Verfügung vom 23. März 2020 wurde den Parteien die Ladung zur mündlichen Verhandlung aufgrund der Massnahmen zur Bekämpfung der Coronavirus-Pandemie wieder abgenommen und dem Berufungskläger Frist zur schriftlichen Stellungnahme angesetzt (act. 9).

- 4 - Diese Verfügung wurde vom Berufungskläger nicht entgegen genommen, sondern wurde mit dem Vermerk "Empfänger konnte unter der angegebenen Adresse nicht ermittelt werden" an die Vorinstanz retourniert (act. 10). Eine Stellungnahme wurde vom Berufungskläger in der Folge nicht eingereicht. Am 20. April 2020 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gut, wobei sie den Parteien diesen Entscheid zunächst im Dispositiv eröffnete (act. 11). Nachdem der Berufungskläger mit Eingabe vom 27. April 2020 fristgerecht eine Begründung verlangt hatte (act. 14), versandte die Vorinstanz am 22. Mai 2020 (vgl. act. 16) den begründeten Entscheid (act. 19 [= act. 15 = act. 21]).

2.2 Dagegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 2. Juni 2020 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 16/2) Berufung (act. 20).

E. 3

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 3.1

Vorab festzuhalten ist, dass unbestritten geblieben ist, dass der Mitmieter des Berufungsklägers – wie von den Berufungsbeklagten geltend gemacht (vgl. act. 1 S. 2) – ausgezogen sei, weshalb sich das Ausweisungsbegehren nur noch gegen den Berufungskläger richtet.

E. 3.2

Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen der hier relevanten Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR zutreffend dargelegt, weshalb darauf verwiesen werden kann (vgl. act. 19 S. 3 f., E. 3.2-3). Ebenfalls zutreffend hat die Vorinstanz dargelegt, dass mehrere Mieter, welche erklären, dem Vermieter gegenüber solidarisch zu haften, je einzeln für den gesamten Mietzins haften (Art. 143 Abs. 1 OR; act. 19 S. 3, E. 3.2). Dies ist auch vorliegend der Fall, weil die Mieter im von ihnen unterschriebenen Mietvertrag vom 7. Juni 2019 unterschriftlich anerkannt haben, für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch zu haften (vgl. act. 3/2 S. 2, Ziff. 1); darunter fällt auch die Bezahlung des Mietzinses. Dies bedeutet, dass der Vermieter von beiden Mietern die ganze Miete oder nur einen Teil fordern kann (vgl. Art. 144 Abs. 1 OR), auch wenn die Mieter untereinander – wie der Berufungskläger sinngemäss behauptet – etwas anderes vereinbart haben. Der Berufungskläger ist aber immerhin darauf hinzuweisen, dass er Mietzinszahlungen an den Vermieter, welche er über seinen mit dem Mitmieter vereinbarten Mietzinsanteil hinaus geleistet hat, von seinem Mitmieter zurückverlangen kann (Art. 148 Abs. 1 OR).

E. 3.3

Die Vorinstanz hat weiter zutreffend festgehalten, dass die Zahlungsaufforderung der Berufungsbeklagten vom 11. Oktober 2019 dem Berufungskläger am 16. Oktober 2019 zugestellt wurde (act. 3/4), womit die 30-tägige Zahlungsfrist gemäss Art. 257d Abs. 1 OR am 17. Oktober 2019 zu laufen begann und am 15. November 2019 endete (vgl. act. 19 S. 3 f., E. 3.2). Der Berufungskläger bestreitet in seiner Berufungseingabe nicht, dass zum Zeitpunkt der Kündigungsandrohung ein Mietzinsausstand bestand und er diesen nicht innert Frist beglichen hat. Vielmehr führt er selbst aus, dass er nur ("seinen Anteil von") Fr. 1'100.– bezahlt hat, womit er anerkennt, dass ein Teil der Gesamtmiete von Fr. 1'800.– nicht innert Frist bezahlt wurde. Die Vorinstanz ist deshalb im Ergebnis zu Recht zum Schluss gekommen, das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis sei mit

- 9 - der eingeschriebenen Kündigung vom 19. November 2019, welche für den Berufungskläger erst ab dem 11. Dezember 2019 zur Abholung bereit lag, in Anwendung von Art. 266a Abs. 2 OR auf den nächstmöglichen Termin hin und damit per 31. Januar 2020 gültig aufgelöst wurde (act. 19 S. 4, E. 3.3). Aus diesem Grund befindet sich der Berufungskläger heute – wie die Vorinstanz im Ergebnis richtig schloss (act. 19 S. 4, E. 3.4) – ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Die Berücksichtigung der vom Berufungskläger gemachten Ausführungen führt dementsprechend zu keinem vom erstinstanzlichen abweichenden Ergebnis.

E. 3.4

Die Berufung ist damit abzuweisen. III. Da die Berufung in prozessualer Hinsicht begründet war, ist auf das Erheben einer Gerichtsgebühr für das zweitinstanzliche Verfahren zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem nicht anwaltlich

vertretenen Berufungskläger nicht, weil er keinen begründeten Antrag stellt und zudem im Ergebnis unterliegt, den Berufungsbeklagten nicht, weil ihnen im vorliegenden Verfahren keine Umtriebe entstanden sind. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. 2. Für das Berufungsverfahren wird keine Gerichtsgebühr erhoben.

E. 4

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 20. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

- 10 -

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 Fr. 10'800.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: MLaw N. Seebacher versandt am:

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