

ZH_OBERGERICHT PF150050 vom 17. August 2015

ZH Obergericht, 2015-08-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF150050

FR: ZH_OBERGERICHT PF150050 du 17 août 2015

IT: ZH_OBERGERICHT PF150050 del 17 agosto 2015

Erwägungen

E. 1

September 2014 eine 2.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss sowie ein Kellerab- teil in der Liegenschaft C._____-Strasse ... in D.______ an den Mieter E._____. Dieser Mietvertrag wurde befristet für die Dauer vom 1. Oktober 2014 bis 30. Juni 2015 abgeschlossen (act. 3/3). Nach Angaben der Beschwerdegegnerin (act. 1 S. 5) habe E._____ seinerseits die genannte Wohnung an A.______ (Be- klagter und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) untervermietet.

E. 1.1

Die Fürsorgestiftung der B.______ (Klägerin und Beschwerdegegnerin, nach- folgend Beschwerdegegnerin) vermietete mit Vertrag vom 29. August 2014 und

E. 1.2

Am 9. Juli 2015 gelangte die Beschwerdegegnerin an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen und verlangte im summarischen Verfahren unter Andro- hung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung des Beschwerdeführers (act. 1). Nach Durchführung des schriftlichen Verfahrens hiess das Einzelgericht mit Urteil vom 24. Juli 2015 das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die 2.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss rechts in der Liegenschaft C._____-Strasse ... in D.______ zu räumen und der Be- schwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 7 = act. 11).

E. 1.3

Gegen dieses Urteil erhob der Beschwerdeführer mit undatierter Eingabe, bei der Kammer eingegangen am 6. August 2015, rechtzeitig Beschwerde (act. 12). Er verlangt, es sei das angefochtene Urteil aufzuheben und es sei ihm Gelegenheit zur mündlichen Stellungnahme zu geben.

E. 1.4

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-9). Auf weitere pro- zessleitende Anordnungen wurde verzichtet, weil sich das Verfahren als spruch- reif erweist.

- 3 -

E. 2.1

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Be- schwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Beschwerde kann

die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

E. 2.2

Die vorliegende Beschwerde wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit einem Antrag versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

E. 3.1

Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Ausweisungsverfahrens detailliert und in der Sache zutreffend dar (vgl. act. 11 S. 3 f.). Sie blieben zu Recht unangefochten, weshalb – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – darauf verwiesen werden kann. Die Vorinstanz stellte sodann fest, dass das befristete Mietverhältnis zwischen der Beschwerdegegnerin und E._____ am 30. Juni 2015 beendet wurde, zumal dieser innert Frist keine Erstreckung verlangt habe. Über diesen Zeitpunkt hinaus könne kein Untermietverhältnis bestehen. Der Beschwerdeführer habe die Sachverhaltsdarstellung der Beschwerdegegnerin, wonach er die Wohnung trotz seiner Pflicht zur ordnungsgemässen Übergabe nicht verlassen habe, nicht bestritten. Der Beschwerdeführer befinde sich daher ohne Rechtsgrund im Mietobjekt, weshalb dem Begehren der Beschwerdegegnerin zur Räumung und ordnungsgemässen Übergabe der Wohnung stattzugeben sei (act. 11 S. 4 f.).

- 4 -

E. 3.2

Der Beschwerdeführer stellt sich mit seiner Beschwerde im Wesentlichen auf den Standpunkt, er habe für die Wohnung einen unbefristeten (Unter-)Mietvertrag, welcher nie gekündigt worden sei. Zudem sei ihm von der Beschwerdegegnerin in Aussicht gestellt worden, die Wohnung ab August komplett zu übernehmen. Im Weiteren rügt der Beschwerdeführer, ihm sei keine Gelegenheit gegeben worden, sich zu äussern und Beweise vorzulegen (act. 12).

E. 3.3

Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers ist zunächst festzustellen, dass er im vorinstanzlichen Verfahren durchaus Gelegenheit gehabt hätte, sich zu äussern und Beweise vorzulegen. Den Akten kann entnommen werden, dass die Vorinstanz mit Verfügung vom 14. Juli 2015 das schriftliche Verfahren angeordnet und dem Beschwerdeführer eine Frist von sieben Tagen angesetzt hat, um zum Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin schriftlich Stellung zu nehmen und Beweismittel einzureichen, unter der Androhung, dass im Säumnisfalle Verzicht auf Stellungnahme angenommen und auf Grund der Akten entschieden werde (act. 4). Diese Verfügung wurde dem Beschwerdeführer am 15. Juli 2015 zugestellt (act. 5). Da der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren keine Stellungnahme eingereicht hat, hat die Vorinstanz ihren Entscheid androhungsgemäss auf Grund der Akten gefällt. Darüber hinaus liegt es im summarischen Ausweisungsverfahren im Ermessen des Gerichts, ob die Stellungnahme der Gegenpartei schriftlich oder mündlich zu erfolgen hat und ob eine Verhandlung durchgeführt wird (Art. 253 und Art. 256 ZPO; ZK ZPO-CHEVALIER, 2. Aufl. 2013, Art. 253 N 1 und Art. 256 N 1a; ZK

ZPO-SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, 2. Aufl. 2013, Art. 257 N 17). Ein Anspruch auf Durchführung eines mündlichen Verfahrens bzw. einer Hauptverhandlung besteht nicht (vgl. ZK ZPO- SUTTER-SOMM/LÖTSCHER, 2. Aufl. 2013, Art. 257 N 19). Das Vorgehen der Vorinstanz ist somit nicht zu be- anstanden.

E. 3.4

Darüber hinaus ergibt sich aus den Akten nicht, dass zwischen dem Be- schwerdeführer und der Beschwerdegegnerin ein Mietverhältnis für die streitge- genständliche Wohnung bestehen würde. Ebenso werden die Feststellungen der Vorinstanz betreffend die Beendigung des Mietverhältnisses zwischen der Be- schwerdegegnerin und E._____ als Mieter und Untervermieter durch die Akten

- 5 - gestützt. Der Beschwerdeführer bestreitet sie im Übrigen auch nicht. Ausgehend von einem beendeten Hauptmietverhältnis schliesst die Vorinstanz sodann zu Recht darauf, dass sich der Beschwerdeführer als Untermieter für den Verbleib in der Wohnung auf keinen Rechtsgrund berufen könne, weil Vermieter und Unter- mieter keine Vertragspartner sind (SVIT-Kommentar, 3. Aufl., Zü- rich/Basel/Genf 2008, Art. 262 N 43; LACHAT/ZAHRADNIK, Mietrecht für die Praxis,

E. 3.5

Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen. 4. 4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidungsgebühr im Kanton Zürich be- rechnet sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom

E. 8

September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vor- sieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG). 4.2. Der Streitwert berechnet sich im Falle einer Ausweisung nach dem geschul- deten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bzw. angefochtenem Ent- scheid bis zur effektiven Ausweisung, wobei hierfür nach praktischer Erfahrung ab Entscheid noch zwei Monate hinzuzurechnen sind (DIGGELMANN, DIKE-Komm- ZPO, Art. 91 N 45, mit Hinweis auf BGer 4A.266/2007 vom 26. September 2007). Praxisgemäss ist dabei insgesamt mit einer Dauer von sechs Monaten zu rech- nen. Demnach beträgt der Streitwert unter Berücksichtigung des monatlichen Mietzinses von Fr. 855.-- (act. 3/3) Fr. 5'130.--.

- 6 - 4.3. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit auf Fr. 500.-- festzusetzen und dem Beschwerde- führer aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Beschwerdegegnerin man- gels ihr entstandener Umtriebe nicht zuzusprechen. Es wird erkannt:

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