

ZH_OBERGERICHT PF170026 vom 7. Juli 2017

ZH Obergericht, 2017-07-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF170026

FR: ZH_OBERGERICHT PF170026 du 7 juillet 2017

IT: ZH_OBERGERICHT PF170026 del 7 luglio 2017

Erwägungen

E. 1

November 2012 ein möbliertes Zimmer gemietet. Mit Datum vom 27. Januar 2017 habe der Kläger dem Beklagten das Mietverhältnis mittels amtlichem Formular ordentlich per 28. Februar 2017 gekündigt. Da die Parteien die Kündigungsmodalitäten nicht geregelt hätten, komme die dispositiven Regelung von Art. 266e OR zur Anwendung, wonach das Mietverhältnis über ein möbliertes Zimmer mit einer Frist von zwei Wochen auf Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden kann. Die Sendung mit dem Kündigungsschreiben sei dem Beklagten von der Post am 30. Januar 2017 zur Abholung gemeldet worden und gelte deshalb als am 31. Januar 2017 zugestellt. Die Kündigung sei innert Frist nicht angefochten worden. Somit sei das Mietverhältnis gültig per 28. Februar 2017 aufgelöst worden.

E. 2

Die Beschwerde des Beklagten ist unbegründet. Laut Mietvertrag kann die Kündigung des Mietverhältnisses "monatlich im Voraus auf Ende jeden Monats" ausgesprochen werden (act. 2/1). Auch wenn man deshalb davon ausgeht, dass die Parteien die Kündigungsregelung des Art. 266e OR entgegen der Darstellung der Vorinstanz durch eine abweichende Regelung ersetzt haben, bleibt es dabei, dass das Mietverhältnis per 28. Februar 2017 aufgelöst wurde. Die Kündigung ist nicht nichtig. Eine fristgerechte Anfechtung der Kündigung wegen "Willkür" ist unterblieben. Der Beklagte ist deshalb zur unverzüglichen Rückgabe der Mietsache verpflichtet und hat keinen Anspruch auf weiteren Verbleib im Mietobjekt. Eine Schonfrist zur Milderung der Folgen des Räumungsbefehls hat die Vorinstanz dem Beklagten unter den gegebenen Umständen zurecht nicht gewährt. Wenn es

- 4 - sich aus praktischen oder humanitären Überlegungen gebietet, ist es dem Vollstreckungsbeamten unbenommen, dem Beklagten im Rahmen der Vollstreckung einen kurzen Aufschub zu gewähren. Die Beschwerde ist abzuweisen.

E. 3

Ausgangsgemäss wird der Beklagte für das Rechtsmittelverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr bemisst sich nach den §§ 4, 8 und 12 GebV OG. Eine Parteientschädigung ist der Gegenpartei für das Beschwerdeverfahren mangels erheblicher Umtriebe nicht zuzusprechen.

E. 4

Die Zulässigkeit der ordentlichen Beschwerde an das Bundesgericht (Art. 72 ff. BGG) setzt in mietrechtlichen Fällen – Ausnahmen vorbehalten – einen Streitwert von mindestens Fr. 15'000.– voraus (Art. 74 BGG). Dieser dürfte hier bei einem im Mietvertrag der Parteien

festgesetzten monatlichen Mietzins von Fr. 900.– (act. 2/1) nicht erreicht werden (BGer 4A_622/2013 vom 26. Mai 2014 Erw. 2, mit Hinweis auf BGer 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012 Erw. 1.2.2). Es wird erkannt:

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