

ZH_OBERGERICHT PF200069 vom 14. September 2020

ZH Obergericht, 2020-09-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF200069

FR: ZH_OBERGERICHT PF200069 du 14 septembre 2020

IT: ZH_OBERGERICHT PF200069 del 14 settembre 2020

Erwägungen

E. 1.1

B._____ kündigte mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 das Mietverhältnis mit der Gemeinde C._____ [Ort] für die 2.5-Zimmerwohnung im 1. OG in der Liegenschaft an der D._____ -strasse ... in C._____ (act. 3/1). Daraufhin hob die Gemeinde C._____ mit Schreiben vom 10. Januar 2020 die Vereinbarung zur Nutzung dieser Wohnung mit dem Untermieter A._____ ebenfalls per 30. April 2020 auf, mit der Aufforderung, die Wohnung bis zu diesem Datum komplett zu räumen und sich eine neue Unterkunft zu suchen, weil die Gemeinde C._____ ihm keine mehr zur Verfügung stellen könne (act. 3/6).

E. 1.2

Am 4. Juni 2020 reichte B._____ (Gesuchsteller und Beschwerdegegner, nachfolgend Beschwerdegegner) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Uster ein Ausweisungsbegehren gegen A._____ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) ein (act. 1 und act. 2). Mit Urteil vom

E. 1.3

Gegen dieses Urteil erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 28. August 2020 Beschwerde bei der Kammer mit dem sinngemässen Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei das Ausweisungsbegehren abzuweisen (act. 21).

E. 1.4

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-18). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

- 3 -

E. 2

Juli 2020 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren des Beschwerdegegners gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die 2.5-Zimmerwohnung an der D._____ -strasse ... in C._____ unverzüglich zu räumen, dem Beschwerdegegner ordnungsgemäss zu übergeben und sein Fahrzeug des Herstellers Rover vom Unterstand auf der Seite des Haupteingangs zu entfernen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 13 = act. 17 (begründet) = act. 20).

E. 2.1

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Beschwerde zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. In der Begründung hat ein Beschwerdeführer der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene

Entscheid falsch ist und abge- ändert werden soll. An Laienbeschwerden werden in dieser Hinsicht zwar nicht allzu strenge Anforderungen gestellt. Es genügt aber auf jeden Fall nicht, in einer Beschwerdeschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben, oder das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH, PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Umfasst wird davon auch die Überprüfung von blosser Unangemessenheit, soweit es um Rechtsfolgeermessen geht (vgl. zum Ganzen etwa ZK ZPO-FREIBURGHAUS/AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 320 N 3 f. i.V.m. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 310 N 36). Neue Tatsachen und Beweis- mittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

E. 2.2

Die vorliegende Beschwerde vom 28. August 2020 (Datum Poststempel) wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit sinngemässen Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Nach dem vorhin Gesagten genügt die Begründung den gesetzlichen Anforderungen allerdings nicht. Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen die Erstreckung des Mietverhältnisses geltend, indem er zusammengefasst ausführt, er habe mehrere Wohnungen besichtigt und sich beworben. Weil es viele Bewerber für günstige Wohnungen gebe, habe er aber keine Chance. Es sei für ihn unmöglich, eine günstige Wohnung zu finden. Der Gemeindepräsident habe ihm versprochen, eine Wohnung zu finden, habe es aber trotzdem nicht gemacht. Das Sozialamt habe auf seinen Hilferuf nur zynisch reagiert. Die Gemeinde C. _____

- 4 - wolle ihm nur eine desolante Wohnung ohne Heizung andrehen (act. 21). Bei diesem Vorbringen handelt es sich um eine blosser Wiederholung des bereits bei der Vorinstanz Vorgebrachten (vgl. act. 12 und Prot. VI S. 4 f.). Anderes bringt der Beschwerdeführer nicht vor. Eine Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids, wie sie auch von Laien im Ansatz verlangt werden darf, unterbleibt. Es ist nicht ersichtlich, was nach Auffassung des Beschwerdeführers am vorinstanzlichen Entscheid falsch sein und korrigiert werden soll. Es ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten.

E. 2.3

Lediglich ergänzend ist der Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass seiner Beschwerde aber auch in der Sache kein Erfolg beschieden gewesen wäre. Der Beschwerdeführer verkennt, dass ein möglicher Erstreckungsanspruch lediglich gegenüber dem Untervermieter und nicht gegenüber dem Vermieter bestehen kann und auch dann eine Erstreckung höchstens bis zum Ablauf des Hauptmietverhältnisses eingeräumt werden kann. Ist das Hauptmietverhältnis gekündigt, hat der Untermieter gegenüber dem Hauptvermieter keinen Anspruch auf weiteren Verbleib im Mietobjekt (Art. 273b Abs. 1 OR; SVIT-Kommentar, 4. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2018, Art. 262 N 48 und N 53 sowie Art. 273b N 1, N 6 und N 8 mit Verweis auf BGE 120 II 112 E. 3b/cc; LACHAT/NIDERÖST, Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl., Zürich 2016, N 23.2.5.2.4 f.). Der Beschwerdeführer anerkannte bei der Vorinstanz die Beendigung des Hauptmietverhältnisses per 30. April 2020. Er kann sich als Untermieter gegenüber dem

Beschwerdegegner als Hauptvermieter für den weiteren Verbleib in der Wohnung nicht auf die Erstreckung oder auf einen anderen Rechtsgrund berufen.

E. 3

Umstände halber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, und dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gälte (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

- 5 - Es wird beschlossen:

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