

ZH_OBERGERICHT PF220018 vom 26. April 2022

ZH Obergericht, 2022-04-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF220018

FR: ZH_OBERGERICHT PF220018 du 26 avril 2022

IT: ZH_OBERGERICHT PF220018 del 26 aprile 2022

Erwägungen

E. 1

Am 15. Juni 2021 wurde die vom Gesuchsgegner bewohnte Liegenschaft an der D._____-strasse ... samt Parkplatz in der Tiefgarage D._____-strasse 8 in ... E._____-strasse ... infolge Betreuung auf Pfandverwertung versteigert. Der Zuschlag wurde dabei der Gesuchstellerin erteilt (act. 4/1, 4/3).

E. 2

Mit Eingabe vom 7. Oktober 2021 gelangte die Gesuchstellerin an das Bezirksgericht Dielsdorf (nachfolgend Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung des Gesuchsgegners aus der besagten Liegenschaft (act. 1 S. 2). Mit eingangs aufgeführtem Urteil vom 24. Januar 2022 entsprach die Vorinstanz diesem Ausweisungsbegehren (act. 21).

E. 3

Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 2'112.-- aus (act. 21 E. V./1), wobei sie dabei der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Streitwertberechnung bei reinen Ausweisungsverfahren folgte und den Hypothekarzins für sechs Monate berechnete (Fr. 352.-- x 6 = Fr. 2'112.--; act. 4/11). Dabei liess sie ausser Acht, dass der Gesuchsgegner in seinen Stellungnahmen vom 13. November 2021 und 20. Dezember 2021 im vorinstanzlichen Verfahren das Vorliegen eines Mietverhältnisses und damit zusammenhängend das Ausbleiben einer Kündigung des Mietvertrages seitens der Gesuchstellerin geltend machte (act. 9 und 17). Der (Fort-)Bestand des Mietverhältnisses ist damit strittig. Praxisgemäss ist folglich nicht auf den Mietwert von sechs Monaten abzustellen, sondern, wie dargelegt, auf den Mietwert einer dreijährigen Sperrfrist, zuzüglich der Frist bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin. Das angefochtene Urteil datiert vom 24. Januar 2022 (act. 21). Die dreijährige Sperrfrist würde damit – wäre kein Rechtsmittel erhoben worden – am 24. Januar 2025 ablaufen. Der gesetzlich frühestmögliche Kündigungstermin wäre folglich der 30. Juni 2025 (vgl. Art. 266c OR). Der Streitwert entspricht folglich dem Hypothekarzins für rund drei Jahre und vier Monate, also rund Fr. 14'432.-- (41 Monate à Fr. 352.--).

E. 4

Das Rechtsmittel des Gesuchsgegners ist daher als Berufung entgegenzunehmen. Mit der Konversion seiner – entsprechend der vorinstanzlichen Rechts-

- 6 - mittelbelehrung erhobenen – Beschwerde in eine Berufung entsteht dem Gesuchsgegner kein Nachteil, da die beiden Rechtsmittel in der gleichen Frist zu erheben und sogleich mit Begründung einzureichen sind. Zudem ist die Kognition des Obergerichts hinsichtlich der Rechtsanwendung dieselbe. Die Frage der aufschiebenden Wirkung,

welche bei Berufung und Beschwerde unterschiedlich ist, kann im vorliegenden Fall offen bleiben, weil heute entschieden wird.

E. 5

Schliesslich macht der Gesuchsgegner geltend, aufgrund seiner Kinderbetreuungspflichten liege ein Härtefall vor, weshalb ihm eine der Situation angebrachte Ausweisungsfrist zu gewähren sei. Zu diesem Punkt fänden sich im vorinstanzlichen Urteil keinerlei Feststellungen, womit die Vorinstanz seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt habe (vgl. act. 22 S. 5 f.). Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliesst die Pflicht, einen Entscheid so abzufassen, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Daher müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf welche sich sein Entscheid stützt. Um

- 11 - den Vorgaben von Art. 29 Abs. 2 BV zu genügen, muss die Begründung so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des angefochtenen Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (BGE 145 III 324 E. 6.1; 143 III 65 E. 5.2; je mit Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör erfordert nicht, dass sich das Gericht ausdrücklich mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Argument auseinandersetzen muss; vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1; 141 III 28 E. 3.2.4; 139 IV 179 E. 2.2). Die vorinstanzliche Begründung genügt diesen Anforderungen. Insbesondere prüfte die Vorinstanz im Ausweisungsentscheid die Einwendungen des Gesuchsgegners, wonach ein Mietverhältnis vorliege, und kam gestützt auf die Akten zum Schluss, dass diese unbehelflich seien (act. 21 S. 7). Daraus geht zumindest implizit hervor, dass eine Erstreckung bzw. die Berücksichtigung eines Härtefalls im Sinne von Art. 272 OR beim Gesuchsgegner mangels Mietereigenschaft nicht in Frage kommt. Der Gesuchsgegner konnte den Entscheid umfassend anfechten. Eine Gehörsverletzung ist zu verneinen.

E. 6

Zusammenfassend ist die Vorinstanz zu Recht zum Schluss gekommen, dass der relevante Sachverhalt hinsichtlich des Ausweisungsbegehrens der Gesuchstellerin erstellt und die Rechtslage klar ist. Somit ist die Berufung des Gesuchsgegners abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen. IV. 1. Der Gesuchsgegner stellt für das Rechtsmittelverfahren ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege samt Verbeiständung (act. 22 S. 1). Nach Art. 117 ZPO hat eine Partei Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie die erforderlichen Mittel zur Begleichung der Prozesskosten neben dem notwendigen Lebensunterhalt für sich und die Familie nicht aufbringen kann und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Da der Berufung von Anbeginn offensichtlich kein Erfolg beschieden war, ist das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wegen Aussichtslosigkeit abzuweisen.

- 12 - 2. Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 12 i.V. m. den §§ 2 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'150.-- anzusetzen und ausgangsgemäss dem Gesuchsgegner aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind für das Rechtsmittelverfahren keine zuzusprechen: Dem Gesuchsgegner nicht, weil er unterliegt, der Gesuchstellerin nicht, weil ihr im Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO). Es wird beschlossen: 1. Das Gesuch des Gesuchsgegners um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen. 2.

Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel gemäss nachstehendem Urteil. Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Dielsdorf vom 24. Januar 2022 (Geschäfts-Nr. ER210028) wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'150.-- festgesetzt und dem Gesuchsgegner auferlegt. 3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 22) samt Beilagen (act. 24), sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf, je gegen Empfangsschein. Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenützlichem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück. 4. 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).

- 13 - Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 14'432.--. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: Dr. S. Scheiwiller versandt am:

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