

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF190062-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

## **Beschluss vom 22. Oktober 2019**

in Sachen

1. ...
2. ...
3. ...
4. **A.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

**B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. \_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des  
Bezirksgerichtes Uster vom 13. September 2019 (ER190032)

### **Erwägungen:**

1.1. C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Mieter) leben zusammen mit ihren volljährigen Kindern E.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ in der 3-Zimmerwohnung im 1. Stock links, F.\_\_\_\_\_ ..., G.\_\_\_\_\_. Neben der Wohnung haben sie die Autoabstellplätze Nr. 17 u. 18 und die Einzelgaragen Nr. 18 u. 19 gemietet (act. 3/1, act. 3/4–8). Der monatliche Mietzins beträgt insgesamt Fr. 2'127.–. Die B.\_\_\_\_\_ ist die Vermieterin (vgl. act. 3/10).

1.2. Mit Schreiben vom 5. April 2019 wurden die Mieter wegen ausstehender Mietzinse für die Monate März und April 2019 in der Höhe von je Fr. 2'127.– gemahnt, und es wurde ihnen eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (act. 3/12). Unter Hinweis auf die Mietzinsausstände kündigte die Vermieterin am 20. Mai 2019 die Mietverträge mittels amtlich genehmigtem Formular per 30. Juni 2019 (act. 3/14).

1.3. Mit Eingabe vom 10. Juli 2019 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Usters (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Den Mietern sowie den beiden volljährigen Kindern wurde Frist angesetzt, um eine schriftliche Stellungnahme einzureichen (act. 4), sie liessen sich jedoch auch innert Nachfrist nicht vernehmen (act. 8). Mit Urteil vom 13. September 2019 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 12 = act. 17, nachfolgend zitiert als act. 17).

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob der volljährige Sohn A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Berufungskläger) mit Eingabe vom 3. Oktober 2019 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung (act. 17; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 14/2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–15). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der in den Mietverträgen der Parteien vereinbarten monatlichen Mietzinse von insgesamt Fr. 2'127.– ein Total von Fr. 12'762.– (act. 17 S. 4). Dem ist zu folgen. Die Eingabe des Berufungsklägers ist daher als Berufung entgegenzunehmen.

2.2. Mit der Berufung kann eine unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist beim Berufungsgericht schriftlich und abschliessend begründet einzureichen. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.3. Im vorliegenden Berufungsverfahren tritt nur A. \_\_\_\_\_ als Berufungskläger auf, da die Berufungsschrift nur von ihm unterzeichnet wurde. Ob er zur alleinigen Rechtsmittelerhebung legitimiert war, braucht nicht geprüft zu werden, da auf die Berufung – wie sogleich zu zeigen sein wird – nicht eingetreten werden kann.

3.1. Die Vorinstanz erwog, Rechtsschutz im summarischen Verfahren werde gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar sei (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Den Gesuchsgegnern seien die Verfügungen vom 11. Juli 2019 und vom 22. August 2019 rechtsgenügend zugestellt worden, dennoch hätten sie auch innert Nachfrist keine Stellungnahme eingereicht. Mit

Schreiben vom 20. Mai 2019 sei das Mietverhältnis auf amtlich genehmigtem Formular per 30. Juni 2019 gültig gekündigt worden. Soweit demnach auf die Vorbringen der Parteien abzustellen sei, sei das Ausweisungsbegehren in materieller Hinsicht begründet und deshalb gutzuheissen (act. 17 S. 3).

3.2. Der Berufungskläger führt in seiner Berufung aus, die ganze Familie sei in einer sehr schlechten finanziellen Lage. Sie bemühten sich um eine neue Wohnung. Es sei aber schwierig, da jeder laufende Betreibungen habe. Er bitte daher darum, dass ihnen noch mehr Zeit gegeben werde, um eine Wohnung zu finden. Selbstverständlich würden sie die Monatsmieten bezahlen, solange sie dort blieben (act. 18).

3.3. In diesen Ausführungen des Berufungsklägers ist keine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid zu erkennen. Er legt auch nicht in rudimentärer Weise dar, inwiefern die Vorinstanz seiner Auffassung nach das Recht unrichtig angewendet oder den Sachverhalt unzutreffend festgestellt haben soll. Zudem sind sämtliche tatsächlichen Vorbringen im Berufungsverfahren neu und verspätet, zumal der Berufungskläger nicht darlegt, weshalb er diese nicht bereits vor Vorinstanz hätte vorbringen können (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsbegründung genügt damit den gesetzlichen Anforderungen nicht (Art. 311 Abs. 1 ZPO; s. oben, E. 2.2.). Auf die Berufung ist folglich nicht einzutreten.

3.4. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Antrag des Berufungsklägers, es sei ihm und seiner Familie bis Ende Jahr Zeit zu geben, um eine neue Wohnung zu finden, auch in der Sache keine Aussicht auf Erfolg hätte. Auch wenn sich die Familie des Berufungsklägers in einer schwierigen finanziellen Situation befindet, gibt es für die Gewährung einer angemessenen Auszugsfrist bei gegebenem Ausweisungsanspruch – wie hier – keine Rechtsgrundlage; eine Erstreckung ist bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs vielmehr von Gesetzes wegen ausgeschlossen (vgl. Art. 272 Abs. 1 lit. a OR).

3.5. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass aussergerichtliche einvernehmliche Lösungen trotz rechtskräftigem Ausweisungsbefehl getroffen werden können. Dies ist jedoch Sache der Parteien und ausserhalb des Berufungsverfahrens zu regeln.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 12'762.– (vgl. hiervor E. 2.1.) ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von act. 18, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Uster, je gegen Empfangsschein.
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. 12'762.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:  
22. Oktober 2019