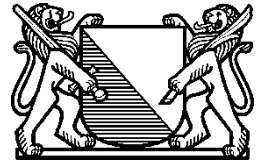


Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF220016-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A.
Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw S. Ursprung

Beschluss vom 1. März 2022

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 21. Januar 2022 (ER210147)

Erwägungen:

1.

1.1. Gemäss Mietvertrag vom 26. Februar 2009 mietete der Gesuchsgegner und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte) eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss an der C.____-strasse ... in ... Zürich (fortan Wohnung). Der Vertrag legte einen Bruttomietzins von Fr. 1'495.00 pro Monat fest (act. 4/1). Per 1. Oktober 2009 wurde der monatliche Bruttomietzins auf Fr. 1'693.00 erhöht (act. 4/2 = act. 13/2). Am 16. August 2021 wurde der Berufungskläger für ausstehende Mietzinsen abgemahnt, unter Androhung der Kündigung im Falle der Nichtbezahlung innert einer Frist von 30 Tagen (act. 4/3). Das eingeschrieben verschickte Mahnschreiben wurde vom Berufungskläger auf der Post nicht abgeholt und die ausstehenden Mietzinsen wurden nicht beglichen (act. 4/4-6). Mit amtlich genehmigtem Formular vom 27. September 2021 wurde das Mietverhältnis von der Berufungsbeklagten zufolge Zahlungsverzugs gemäss Art. 257d OR per 31. Oktober 2021 gekündigt (act. 4/7). Die eingeschrieben versandte Kündigung wurde vom Berufungskläger ebenfalls auf der Post nicht abgeholt (act. 4/8).

1.2. Mit Eingabe vom 2. November 2021 (Datum Poststempel) gelangte die Berufungsbeklagte an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung des Berufungsklägers (act. 1). Mit Verfügung vom 3. November 2021 bestätigte die Vorinstanz den Parteien den Eingang des Ausweisungsbegehrens und setzte der Berufungsbeklagten eine Frist zur Nachreichung von leserlichen Dokumenten sowie zur Leistung eines Kostenvorschusses an (act. 5). Nachdem diese Verfügung irrtümlicherweise an die Berufungsbeklagte persönlich und nicht an deren Vertreterin zugestellt worden war, wurde diese Frist mit Verfügung vom 19. November 2021 erneut angesetzt (act. 7a und act. 8). Der Vorschuss und die Dokumente gingen in der Folge fristgerecht ein (act. 10-13). Anschliessend wurde dem Berufungskläger mit Verfügung vom 2. Dezember 2021 Frist zur Stellungnahme angesetzt, welche Verfügung vom Berufungskläger nicht abgeholt wurde (act. 14 und act. 16). In der Folge wurde eine amtliche Zustellung in die Wege geleitet, im

Zuge derer die Verfügung am 23. Dezember 2021 dem Berufungskläger übergeben wurde (act. 17-18). Mit Eingabe vom 3. Januar 2022 (Datum Poststempel) erstattete der Berufungskläger fristgerecht seine Stellungnahme (act. 20 und act. 21/1-8). In der Folge kontaktierte die KESB Zürich die Vorinstanz, informierte, dass für den Berufungskläger erwachsenenschutzrechtliche Massnahmen geprüft würden, und ersuchte um Zustellung des Urteils sowie dazugehöriger Unterlagen (act. 23). Mit Urteil vom 21. Januar 2022 verpflichtete die Vorinstanz den Berufungskläger, die Wohnung unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben, mit der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall und unter Auflage der Verfahrenskosten (act. 24 = act. 34). Das Urteil wurde vom bevollmächtigten Sohn des Berufungsklägers am 2. Februar 2022 persönlich abgeholt (act. 27 und act. 28).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 13. Februar 2022 (Datum Poststempel) erhob der Berufungskläger rechtzeitig Berufung gegen das Urteil der Vorinstanz vom 21. Januar 2022 (act. 28 und act. 33). Mit Schreiben vom 23. Februar 2022 teilte die KESB Zürich auf entsprechende Anfrage mit, dass für den Berufungskläger mit Beschluss vom 8. Februar 2022 eine Vertretungsbeistandschaft mit Vermögensverwaltung nach Art. 394 in Verbindung mit Art. 395 ZGB errichtet worden sei, welche insbesondere auch die Sorge für eine geeignete Wohnsituation umfasse, unter Aufhebung der aufschiebenden Wirkung gestützt auf Art. 450c ZGB (act. 36-38).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-31). Da sich die Berufung – wie zu sehen sein wird – sogleich als unzulässig erweist, kann auf die Einholung einer Berufungsantwort verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsbeklagten ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Eingabe des Berufungsklägers zuzustellen. Der ernannte Beistand ist vom Entscheid ebenfalls in Kenntnis zu setzen.

3.

3.1 Der Berufungskläger stellt sich in seiner Berufung vom 13. Februar 2022 auf den Standpunkt, er (bzw. "wir") sei am 26. Juni 2021 Opfer schlimmer Straftaten

geworden. Nach der Rückkehr aus der Reha habe man versucht, ihm die Schlüssel abzunehmen. Die Bank habe ihm das Konto gekündigt. Die IV-Rente sei gepfändet worden. Die künftige IV-Rente könne nicht mehr ausbezahlt werden, weshalb er im Dezember 2021 und Januar 2022 kein Einkommen mehr habe (act. 33 S. 1). Seine Partnerin habe sich kurz vor Weihnachten von ihm getrennt (act. 33 S. 2). Zudem legt er eine Korrespondenz mit C._____, Leiter ... [Abteilung] der Oberstaatsanwaltschaft Zürich, ins Recht, woraus hervorgeht, dass aufgrund der Ereignisse am 26. Juni 2021 kein Strafverfahren eingeleitet wurde und die festgestellten Verletzungen des Berufungsbeklagten laut den behandelnden Ärzten nicht gravierend gewesen sind (act. 35 S. 1 f.).

3.2. Den Ausführungen des Berufungsklägers fehlt es gänzlich an einer sachbezogenen Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Entscheidungsbegründung. Er schildert lediglich seine Situation. Seine Vorbringen genügen auch den für Laien herabgesetzten Anforderungen an eine hinreichende Berufungsbegründung nicht (vgl. zu den Anforderungen der Begründung statt Vieler: OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011 und OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011). Aus seinen Ausführungen lässt sich selbst mit gutem Willen nicht erkennen, in welchen konkreten Punkten der vorinstanzliche Entscheid falsch sein soll und welche Belege dies stützen. Insbesondere äussert er sich nicht zum als Kündigungsgrund gemäss Art. 257d OR geltend gemachten Zahlungsausstand. Der Berufungskläger kommt damit seiner Begründungsobliegenheit nicht nach. Dies führt zum Nichteintreten auf die Berufung des Berufungsklägers.

3.3. Der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass rechtlich gesehen bei gegebenem Ausweisungsanspruch infolge einer Zahlungsverzugskündigung (wie vorliegend) Härtegründe – wie der Berufungskläger zu erkennen scheint – keine Berücksichtigung finden bzw. zu keiner Erstreckung des Mietverhältnisses führen können (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR).

4.

Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bemisst sich grundsätzlich nach dem Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls und wird im summarischen Verfahren reduziert (§§ 4, 8 und 12 GebV

OG). Sie ist umständehalber vorliegend auf Fr. 300.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen: Dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr im Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.00 festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage der Doppel von act. 33 und 35, an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, sowie an den Beistand des Berufungsklägers, Herrn D._____, Sozialzentrum E._____, Quartierteam F._____, ... [Adresse], je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

6. 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. 10'158.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw S. Ursprung

versandt am: