

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF230040-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

## **Beschluss vom 14. September 2023**

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

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

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Berufung gegen Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom  
5. Mai 2023 (ER230001)**

### **Erwägungen:**

1. Der Berufungskläger mietete (soweit hier relevant) mit Mietvertrag vom 22. März 2011 eine 3.5-Zimmerwohnung im dritten Stock der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-strasse ... in D.\_\_\_\_\_ samt Keller von der damaligen Eigentümerin (act. 3/1). Mit öffentlich beurkundetem Vermögensübertragungsvertrag vom 20. Februar 2014 wurde die Liegenschaft rückwirkend per 31. Dezember 2013 an die Berufungsbeklagte übertragen (act. 3/4).

2.1 Mit Eingabe vom 4. Januar 2023 beantragte die Berufungsbeklagte die Ausweisung des Berufungsklägers und des – nach Angaben der Berufungsbeklagten – als Untermieter oder Untergebrauchsleiher ebenfalls in der Wohnung wohnhaften E.\_\_\_\_\_ beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach (fortan Vorinstanz) im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen. Dies, da der Mietzins für den Monat August 2022 auch innert angesetzter Zahlungsfrist und nach Androhung der Kündigung nicht geleistet worden sei, worauf das Mietverhältnis mit amtlichem Formular per 31. Oktober 2022 gekündigt, aber die Wohnung in der Folge nicht zurückgegeben worden sei (act. 1 und Beilagen, insb. 3/8–19).

2.2 Nach durchgeführtem Verfahren hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten mit unbegründetem Urteil vom 5. Mai 2023 gut und verpflichtete den Berufungskläger und E.\_\_\_\_\_ zur unverzüglichen Räumung und ordnungsgemässen Übergabe der Räumlichkeiten an die Berufungsbeklagte, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 28). Auf sinngemässes Ersuchen des Berufungsbeklagten und E.\_\_\_\_\_ hin (act. 36 u. 37) begründete die Vorinstanz ihren Entscheid (act. 39 = act. 43).

3.1 Gegen diesen Entscheid gelangte der Berufungskläger mit Eingabe vom 28. Juni 2023 (Datum Poststempel: 30. Juni 2023) an die Kammer und erhebt sinngemäss Berufung. Die Eingabe trägt nicht die Originalunterschrift des Berufungsklägers, sondern lediglich die Kopie einer Unterschrift (act. 44).

3.2 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–41). Am 26. Juli 2023 fand eine Zwischenberatung statt (Prot. S. 2). Mit Verfügung vom 27. Juli 2023

wurde dem Berufungskläger eine einmalige Nachfrist angesetzt, seine Eingabe mit seiner Originalunterschrift zu versehen (act. 47). Diese Verfügung konnte dem Berufungskläger nicht zugestellt werden, sondern wurde mit dem Vermerk "Empfänger konnte unter angegebener Adresse nicht ermittelt werden" retourniert (act. 48). Am 14. September 2023 erfolgte eine Beratung. Es erging der vorliegende Entscheid (Prot. S. 4). Eine Berufungsantwort war nicht einzuholen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Da auf die Beschwerde sogleich nicht einzutreten ist (vgl. nachfolgend), kann aus prozessökonomischen Gründen von allfälligen weiteren Anstrengungen zur Behebung des Mangels der fehlenden Originalunterschrift abgesehen werden.

4.1 Der angefochtene Entscheid vom 5. Mai 2023 stellt einen erstinstanzlichen Entscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 10'860.– aus (act. 43 E. 8.1.), wobei sie praxismässig (vgl. DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 46 m.w.H.; vgl. auch BGE 144 III 346, E. 1.2.1) vom Wert von sechs Bruttomietzinsen ausging (6x Fr. 1'810.–, vgl. act. 3/1 u. 3/3). Dem ist hier zu folgen. Der erforderliche Streitwert für die Berufung ist erreicht.

4.2 Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). 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 Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz

zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgetragen werden (vgl. Art. 317 ZPO).

5.1 Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren wie gezeigt gut. Sie erwog, das Mietverhältnis sei gestützt auf die im Wesentlichen unbestritten gebliebenen Behauptungen der Berufungsbeklagten wirksam per 31. Oktober 2022 beendet worden, und der Berufungskläger verfüge weder über ein dingliches noch obligatorisches Recht an der streitgegenständlichen Wohnung. Mit der Behauptung des Berufungsklägers, er habe versucht, die Wohnung zu räumen und die Schlüssel zurückzugeben, bestreite er zudem die von der Berufungsbeklagten behauptete fehlende Räumung und Rückgabe sämtlicher Schlüssel nicht; insbesondere habe er die Behauptung der Berufungsbeklagten nicht bestritten, dass diese lediglich einen von mehreren Schlüsseln erhalten habe und die Wohnung zudem noch voll möbliert sei. Insgesamt fehle es damit an Anhaltspunkten, dass der Berufungskläger und E.\_\_\_\_\_ den ungerechtfertigten Besitz an der Wohnung aufgeben hätten, und die Berufungsbeklagte verfüge über einen Herausgabeanspruch (act. 43 E. 6.).

5.2.1 Der Berufungskläger führt im Wesentlichen aus, alle Schlüssel in der Wohnung hinterlassen zu haben und dass er eine Übergabe habe machen wollen, indes niemand erschienen sei. Er sei "raus" und habe gewartet, um alles weitere persönlich zu klären (act. 44).

Mit diesen Ausführungen setzt sich der Beschwerdeführer nicht mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander und setzt diesen insbesondere nichts entgegen. Insbesondere macht er nicht geltend, die Behauptung der Berufungsbeklagten, lediglich einen Schlüssel zurückerhalten zu haben und dass die Wohnung nach wie vor möbliert sei, vor Vorinstanz – entgegen deren Erwägungen – bestritten zu haben. Der Berufungskläger legt in seiner Berufungsschrift damit nicht dar, inwiefern der Vorinstanz unrichtige Feststellung des Sachverhaltes oder eine falsche Rechtsanwendung vorzuwerfen wäre. Damit genügt seine Berufungsbegründung den oben genannten Anforderungen an eine hinreichende Begründung (E. 4.2) nicht, und auf die Berufung ist bereits deshalb nicht einzutreten.

5.2.2 Soweit der Berufungskläger im Übrigen geltend machen will, die Wohnung bereits zurückgegeben zu haben (Hinterlassen der Schlüssel in der Wohnung), erschiene ohnehin fraglich, inwiefern an der Beurteilung der Berufung überhaupt noch ein Rechtsschutzinteresse besteht (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Beschwerft ist der Beschwerdeführer aber immerhin durch die ihm zusammen mit E.\_\_\_\_\_ durch die Vorinstanz auferlegten Kosten sowie die der Berufungsbeklagten zugesprochenen Parteientschädigung. Diesbezüglich äussert sich der Berufungskläger aber mit keinem Wort, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist.

6. Umstände halber sind für das Berufungsverfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Berufungskläger nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 44, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, je gegen Empfangsschein.

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).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 10'860.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:  
19. September 2023