

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF190031-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 lic. iur. K. Würsch

## Beschluss vom 24. Juli 2019

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

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

2. **C.** \_\_\_\_\_,

3. **D.** \_\_\_\_\_,

4. **E.** \_\_\_\_\_,

5. **F.** \_\_\_\_\_,

(= Erbengemeinschaft **G.** \_\_\_\_\_ sel.),

Gesuchstellerin und Beschwerdegegner,

1 vertreten durch **H.** \_\_\_\_\_,

1 - 5 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. \_\_\_\_\_,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Affoltern  
vom 27. Mai 2019 (ER190007)

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Gemäss mündlicher Absprache mit der Gesuchstellerin 1 und Beschwerdegegnerin 1 (fortan Beschwerdegegnerin 1) war dem Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) die Nutzung der Scheune, des Spychers, des Kellers, zweier Garagenplätze, des Stalls und des obersten Stockwerkes des Wohnhauses der Liegenschaft I. \_\_\_\_\_ ... in ... J. \_\_\_\_\_ überlassen worden. Die Nutzung des Beschwerdeführers bestand in der Lagerung von zahlreichen Gegenständen, wofür er zunächst im Jahr 2013 monatlich Fr. 500.00 bezahlte (act. 1 S. 5 f.). Das Vertragsverhältnis wurde von den Beschwerdegegnern mit Schreiben vom 11. August 2018 per 31. März 2019 gekündigt (act. 4/15). Die Kündigung per 31. März 2019 wurde zusätzlich mit amtlich genehmigtem Formular vom 2. August 2018 angezeigt (act. 4/18). Da auf den Kündigungsschreiben das oberste Stockwerk des Wohnhauses nicht erwähnt war, sandten die Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer am 28. August 2018 ein weiteres Schreiben und kündigten das Vertragsverhältnis über das Wohnhaus mit einem weiteren amtlich genehmigten Formular vom 29. August 2018 per 31. März 2019 (act. 4/19-20).

1.2. Mit Eingabe vom 26. April 2019 (Datum Poststempel) gelangten die Beschwerdegegner an das Bezirksgericht Affoltern, Einzelgericht (fortan Vorinstanz), und verlangten unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung des Beschwerdeführers (act. 1). In der Folge lud die Vorinstanz die Parteien zur Verhandlung auf den 27. Mai 2019 vor (act. 6). Für die Beschwerdegegner war deren Rechtsvertreterin in Begleitung der Beschwerdegegner 2 und 3 anwesend, während der Beschwerdeführer persönlich mit seinem Rechtsvertreter an der Verhandlung teilnahm (Prot. VI S. 3). Mit Urteil vom 27. Mai 2019 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegner gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die Scheune (2 Stockwerke), den Spycher, den Keller, zwei Garagenplätze, den Stall, das oberste Stockwerk des Wohnhauses und die Zufahrt der Liegenschaft I. \_\_\_\_\_ ... in ... J. \_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen und

den Beschwerdegegnern ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 10 = act. 15 S. 7 f.).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 30. Juni 2019 (Datum Poststempel: 1. Juli 2019) erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde gegen das Urteil der Vorinstanz vom 27. Mai 2019 (act. 16; act. 12).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten (act. 1-13) sowie die Beschlüsse der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Bezirk Affoltern über die Bestellung von K.\_\_\_\_\_ als Beistand des Beschwerdeführers wurden beigezogen (act. 18/2-3). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Ihnen ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 16 zuzustellen.

3.

3.1. Beschwerdelegitimiert sind die Parteien des vorinstanzlichen Verfahrens, soweit sie durch den Entscheid der Vorinstanz beschwert sind, wobei zur Erhebung einer Beschwerde in prozessualer Hinsicht Handlungsfähigkeit erforderlich ist (vgl. Art. 67 ZPO). Handlungsunfähig sind insbesondere urteilsunfähige Personen sowie Personen unter umfassender Beistandschaft (Art. 17 ZGB). Zur Wahrnehmung ihrer prozessualen Rechte und Pflichten und damit auch zur Beschwerdeerhebung benötigen diese Personen die Mitwirkung ihres gesetzlichen Vertreters. Ohne diese Mitwirkung sind ihre Handlungen nichtig, desgleichen Entscheidungen, die für oder gegen eine nicht gültig vertretene, prozessunfähige Partei ergangen sind. Solche Nichtigkeit ist stets von Amtes wegen zu beachten (BK ZPO-Sterchi, Bd. I, Bern 2012, Art. 67 N 7 ff.).

3.2. Der Beschwerdeführer verweist in seiner Eingabe vom 30. Juni 2019 darauf, dass er einen sogenannten Berufsbeistand, Herrn K.\_\_\_\_\_, habe (act. 16). Vorliegend hat sich der Beschwerdeführer ohne Mitwirkung seines Beistandes an das Obergericht gewandt, weshalb vorab zu prüfen ist, ob ihm alleine die zur Beschwerdeerhebung notwendige Handlungsfähigkeit zukommt.

Mit Beschluss der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Bezirk Affoltern (fortan KESB Affoltern) vom 3. Juli 2014 wurde für den Beschwerdeführer eine Vertretungsbeistandschaft mit Vermögensverwaltung im Sinne von Art. 394 Abs. 1 i.V.m. Art. 395 Abs. 1 und 2 ZGB angeordnet. Dem Beistand wurde insbesondere aufgetragen, stets für eine geeignete Wohnsituation bzw. Unterkunft besorgt zu sein und den Beschwerdeführer bei allen in diesem Zusammenhang erforderlichen Handlungen zu vertreten sowie ihn beim Erledigen der administrativen Angelegenheiten zu vertreten, v.a. auch im Verkehr mit Behörden, Ämtern, Banken, Post, (Sozial-)Versicherungen, sonstigen Institutionen und Privatpersonen. Zu den Aufgaben des Beistandes wurde überdies gemacht, den Beschwerdeführer bei allfälligen Schritten im Zusammenhang mit der von der Gemeinde L. \_\_\_\_\_ geforderten Räumung des Lagerplatzes vor seinem Wohnhaus sowie dem bevorstehenden Verkauf inklusive Räumung der Scheune in M. \_\_\_\_\_ zu unterstützen und zu vertreten (act. 18/2 S. 1 f., Ziff. 1 lit. a., c. und e.). Mit Beschluss der KESB Affoltern vom 16. Mai 2017 wurde ein Beistandswechsel angeordnet und es wurde dem Beschwerdeführer per 30. Juni 2018 K. \_\_\_\_\_ als Beistand bestellt (act. 18/3). Von der gemäss Art. 394 Abs. 2 ZGB bestehenden Möglichkeit, die Handlungsfähigkeit der betroffenen Person bei der Errichtung einer Beistandschaft entsprechend einzuschränken, wurde im Falle des Beschwerdeführers kein Gebrauch gemacht (vgl. act. 18/2-3), weshalb dieser trotz Verbeiständung umfassend prozessfähig im Sinne von Art. 67 ZPO ist und deshalb ohne Mitwirkung seines Beistandes zur Beschwerdeerhebung berechtigt war.

4.

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. 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 Beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

5.

5.1. Die Vorinstanz erwog, die mündliche Vereinbarung über die Nutzung der Räumlichkeiten der Liegenschaft I.\_\_\_\_\_ könnte als Mietvertrag über einen Wohnraum und/oder über eine unbewegliche Sache oder als Gebrauchsleihvertrag qualifiziert werden. Auf eine eingehende Qualifikation könne verzichtet werden, da sich die Beschwerdegegner mit den Bestimmungen der Kündigung eines Mietverhältnisses über einen Wohnraum an den strengsten der vorliegend zur Verfügung stehenden Kündigungsvorschriften orientiert habe. Die Beschwerdegegner hätten das Vertragsverhältnis gegenüber dem Beschwerdeführer mittels amtlich genehmigten Formularen vom 2. August 2018 (Zugang 14. August 2018) sowie 29. August 2018 (Zugang 30. August 2018) form- und fristgerecht gekündigt. Das Vertragsverhältnis sei per 31. März 2019 gültig aufgelöst worden. Der Beschwerdeführer habe die Ansprüche der Beschwerdegegner überdies anlässlich der Hauptverhandlung vom 27. Mai 2019 vollumfänglich anerkannt. Er lagere seine Gegenstände dementsprechend heute ohne Rechtsgrund auf der Liegenschaft I.\_\_\_\_\_. Der rechtlich relevante Sachverhalt sei erstellt resp. unbestritten und die Rechtslage klar, weshalb dem Ausweisungsantrag stattzugeben sei (act. 15 S. 5 f.).

5.2. Der Beschwerdeführer erklärt, er habe mehrmals versucht, mit Herrn H.\_\_\_\_\_ (Beistand der Beschwerdegegnerin 1) Kontakt aufzunehmen. Dieser rufe nicht zurück. Weiter weist der Beschwerdeführer darauf hin, er habe dieses Jahr teilweise Material wegräumen können. Sein Beistand verhindere durch ungetreue Geschäftsbesorgung seit Monaten eine Räumung. Im Weiteren habe er die Beschwerdegegnerin 1 unterstützt sowie – da er einen Schlüssel hatte – nach einem

Sturz von ihr Hilfe organisiert, sodass sie in das Spital habe gebracht werden können (act. 16).

Aus diesen Vorbringen des Beschwerdeführers ist nicht erkennbar, ob oder inwiefern der vorinstanzliche Entscheid seiner Ansicht nach aufgehoben oder abgeändert werden sollte; es lässt sich dem Schreiben des Beschwerdeführers kein Rechtsmittelantrag entnehmen. Der Beschwerdeführer legt mit seinen Ausführungen im Weiteren auch nicht dar, dass die vorinstanzlichen Erwägungen falsch seien und die Voraussetzungen für eine Ausweisung von der Liegenschaft I. \_\_\_\_\_ ... in ... J. \_\_\_\_\_ nicht gegeben wären. Er macht weder eine unrichtige Rechtsanwendung, noch eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend. Der Beschwerde des Beschwerdeführers fehlt es damit nicht nur an einem Antrag, sondern auch an einer hinreichenden Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen. Auf die Beschwerde ist aus diesem Grunde nicht einzutreten (vgl. oben Erw. 4.).

6.

Ausnahmsweise ist auf die Erhebung von Kosten im Beschwerdeverfahren zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, den Beschwerdegegnern nicht, weil ihnen im Beschwerdeverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 16, an den Beistand K. \_\_\_\_\_ (Sozialdienst

Bezirk Affoltern, ... [Adresse]) zur Kenntnisnahme sowie an das Bezirksgericht Affoltern, je gegen Empfangsschein.

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

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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 3'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: