

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF190037-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. MLaw J. Camelin-Nagel

## **Beschluss vom 12. August 2019**

in Sachen

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

Beklagter und Beschwerdeführer,

gegen

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

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des  
Bezirksgerichtes Winterthur vom 3. Juli 2019 (ER190038)

### **Erwägungen:**

1.1. A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) ist seit 2014 Mieter der 2.5-Zimmerwohnung im 7. Obergeschoss an der C. \_\_\_\_\_-strasse ... in ... Winterthur und eines Parkplatzes an der D. \_\_\_\_\_-strasse ... in ... Winterthur (act. 2/2). Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 1'360.– für die Wohnung und Fr. 50.– für den Parkplatz (act. 2/1–2), mithin total Fr. 1'410.–. Die B. \_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ist die Vermieterin.

1.2. Mit Einschreiben vom 12. Februar 2019 wurde der Beschwerdeführer wegen ausstehender Mietzinse in der Höhe von Fr. 1'410.– gemahnt, und es wurde ihm eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (act. 2/3). Mit Einschreiben vom 12. März 2019 wurde der Beschwerdeführer erneut wegen ausstehender Mietzinse in der Höhe von Fr. 1'410.– gemahnt, und es wurde ihm für die zwischenzeitlich hinzugekommenen Mietschulden des Monats März 2019 eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (act. 2/3). Gleichzeitig wies die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer explizit darauf hin, dass die Kündigungsandrohung vom 12. Februar 2019 weiterhin gültig bleibe und bei Nichtbezahlung innert in diesem Schreiben gesetzter Frist, die Kündigung bereits nach Ablauf jener Frist drohe (act. 2/5). Unter Hinweis auf Art. 257d OR kündigte die Beschwerdegegnerin am 25. März 2019 die beiden Mietverträge für Wohnung und Parkplatz je mittels amtlich genehmigtem Formular per 30. April 2019 (act. 2/7a–b).

1.3. Mit Eingabe vom 22. Mai 2019 stellte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1 u. act. 6). Mit Verfügung vom 13. Juni 2019 wurde dem Beschwerdeführer Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 8). Nachdem innert Frist keine Stellungnahme einging, hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 3. Juli 2019 gut (act. 10 = act. 13 = act. 15, nachfolgend zitiert als act. 13).

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 16. Juli 2019 (Datum Poststempel) hierorts eingegangen am 6. August 2019 fristgerecht (vgl. act. 11) Beschwerde (act. 14). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 - 11). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert nicht mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 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. 1'410.– ein Total von Fr. 8'460.– (act. 13 E. VI./2.). Dem ist zu folgen. Die Eingabe des Beschwerdeführers ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 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 Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerdeschrift aus, er sei schwer krank und könne aus gesundheitlichen Gründen die Wohnung weder verlassen noch eine neue Wohnung suchen. Die Krankentaggeldversicherung habe ihm zu-

dem die Zahlungen eingestellt. Er sei daher unverschuldet in finanzielle Not geraten und habe die Miete nicht rechtzeitig bezahlen können. Die Beschwerdegegnerin wisse Bescheid, habe aber trotzdem gekündigt und wolle ihn auf die Strasse stellen. Seine Anwältin habe rechtliche Schritte gegen die Versicherung eingeleitet, weshalb die Angelegenheit bald geregelt sein wird. Sobald er seine Zahlungen bekomme, zahle er der Beschwerdegegnerin alles, was er schulde und sobald es ihm gesundheitlich möglich sei, übergebe er die Wohnung. Er hoffe, dass seine Notsituation berücksichtigt und die Ausweisung verschoben werden könne (act. 14).

3.2. Der Eingabe des Beschwerdeführers lässt sich entnehmen, dass er sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids verlangt, damit er vorerst weiterhin in der Mietwohnung verbleiben kann. Die für Laien herabgesetzten Anforderungen an die Formulierung eines Rechtsmittelanspruchs sind erfüllt. Da aber sämtliche Vorbringen des Beschwerdeführers im Beschwerdeverfahren neu und damit verspätet sind (vgl. hiervor E. 2.2), fehlt es an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

3.3. Selbst wenn die Ausführungen des Beschwerdeführers berücksichtigt werden könnten, würde dies am Ausgang des Verfahrens nichts ändern: Die Vorinstanz erwog, im Zeitpunkt der ersten Kündigungsandrohung habe sich der Beschwerdeführer unbestrittenermassen nach Art. 257d OR für Mietzinse in der Höhe von Fr. 1'410.– in Zahlungsverzug befunden. Die Kündigungsandrohung habe dem Beschwerdeführer am 13. Februar 2019 zugestellt werden können und innert Frist (bis spätestens 15. März 2019) seien die rückständigen Mietzinse unbestrittenermassen nicht bezahlt worden, worauf das Mietverhältnis mit Schreiben vom 25. März 2019 gültig per 30. April 2019 gekündigt worden sei (act. 13 E. 2.1 f.). Sie ging folglich davon aus, dass der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar sei, mithin die gesetzlichen Voraussetzungen der Kündigung nach Art. 257d OR erfüllt seien und ein Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts bestehe (Art. 267 Abs. 1 OR). Dem hält der Beschwerdeführer nichts entgegen. Vielmehr bestätigt er, mit den Mietzinszahlungen nach wie vor im Rückstand zu sein (act. 14) und erläutert, wie es zu den Mietzinsausständen kam. Inwiefern der

vorinstanzliche Entscheid vor diesem Hintergrund falsch sein soll, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf und es ist das auch nicht ersichtlich. Unbestrittenermassen war der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Kündigung mit der Zahlung der Mietzinse im Rückstand (und ist es auch mit weiteren Zinsen immer noch). Die Mahnung mit Kündigungsandrohung sowie die nachfolgende Kündigung erfolgte unbestrittenermassen mittels amtlich genehmigtem Formular form- und fristgerecht. Das Mietverhältnis ist damit beendet und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Auch wenn sich der Beschwerdeführer zweifellos in einer schwierigen finanziellen Situation befindet und gesundheitlich angeschlagen zu sein scheint, ändert dies nichts daran, dass die Voraussetzungen für eine Ausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen erfüllt sind.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer macht eine finanzielle Notlage geltend. Ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege stellte der Beschwerdeführer aber nicht. Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, erweist sich die Beschwerde als aussichtslos, weshalb ein allfälliges sinngemässes Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ohnehin abzuweisen gewesen wäre. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 8'460.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. 2.1.) ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren 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 Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

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

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 14, an das Bezirksgericht Winterthur und an die Obergerichtskasse, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'460.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:  
13. August 2019