

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF190042-O/U

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

## **Beschluss vom 30. August 2019**

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

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

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

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_,

betreffend

### **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 24. Juli 2019 (ER190118)

### Erwägungen:

1.1. Der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) mietete von den Gesuchstellern und Beschwerdegegnern (fortan Beschwerdegegner) mit Mietvertrag vom 31. Oktober 2018 die möblierte 1-Zimmer-Wohnung Nr. ... im 2. Obergeschoss der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich zu einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 1'526.– (act. 4/3). Mit Schreiben vom 15. März 2018 mahnten die Beschwerdegegner, vertreten durch die Immobilienverwaltung E.\_\_\_\_ AG (act. 4/1), den Beschwerdeführer für ausstehende Mietzinszahlungen und setzten ihm eine dreissigtägige Frist zur Zahlung an unter der Androhung, bei unbenütztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (act. 4/4/1–2). Nach unbenütztem Ablauf der Frist kündigten die Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer vom 29. April 2019 das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. Mai 2019 wegen ausstehender Mietzinse (act. 4/5/1). In der Folge setzten die Beschwerdeführer den Termin für die Übergabe der Wohnung auf den 31. Mai 2019 fest (act. 4/6) und – nachdem diese Übergabe nicht stattgefunden hatte – auf den 28. Juni 2019 (act. 4/8). Auch diese Übergabe fand nicht statt. Der Beschwerdeführer verblieb bis heute in der Wohnung.

1.2. Mit Eingabe vom 1. Juli 2019 beantragten die Beschwerdegegner beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (fortan Vorinstanz) die Ausweisung des Beschwerdeführers aus der genannten Wohnung unter Anordnung der Zwangsvollstreckung durch den Stadtammann im Unterlassungsfall (act. 1). Nach durchgeführtem Verfahren hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegner mit Urteil vom 24. Juli 2019 gut (act. 12 = act. 20 = act. 22; nachfolgend zitiert als act. 20). Der Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 14. August 2019 zugestellt (act. 16 u. 17).

1.3. Am 25. August 2019 (Datum Poststempel) erhob der Beschwerdeführer gegen diesen Entscheid rechtzeitig Beschwerde und beantragte sinngemäss die Abweisung des Ausweisungsbegehrens (act. 21). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–18). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegrün-

det erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

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 Monate bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der im Mietvertrag der Parteien vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 1'526.– ein Total von Fr. 9'156.– (act. 20 E. 5.). 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 Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen 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 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). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für sog. unechte Noven.

3.1. Gestützt auf den einleitend wiedergegebenen Sachverhalt, da die Kündigung gültig erfolgt sei und der Beschwerdeführer die Wohnung bisher nicht an sie zurückgegeben habe, verlangten die Beschwerdeführer unter Anwendung von Art. 265 Abs. 1 OR die Rückgabe der Wohnung (act. 1). Die Gültigkeit des Kündigung und sein Verbleib in der Wohnung danach wurden vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellt. Vielmehr machte er vor Vorinstanz Ausführungen zu seiner finanziellen Situation, zum Umstand, dass er noch keine neue Wohnung gefunden

habe und dass er beabsichtige, die Mietzinse inskünftig wieder zu bezahlen (act. 10).

3.2. Die Vorinstanz prüfte in ihrem Entscheid vorfrageweise die Gültigkeit der erfolgten Kündigung und bejahte diese. So sei zwar die Kündigung auf den 31. Mai 2019 unter Anwendung der Empfangstheorie nicht mehr termingerecht erfolgt, sie entfalte ihre Wirkung aber auf den 30. Juni 2019, weshalb sich der Beschwerdeführer zum heutigen Zeitpunkt ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalte. Die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Einwände stünden der Gültigkeit der Kündigung nicht entgegen, bzw. verliehen ihm kein Anrecht auf Verbleib in der Wohnung, weshalb das Ausweisungsbegehren gutzuheissen sei (act. 20 S. 3 f. E. 3.1. f.).

3.3. In Rahmen seiner Beschwerde macht der Beschwerdeführer wiederum Vorbringen zu seiner finanziellen Situation und dass er nicht beabsichtige, die alte Wohnung zu verlassen, bevor er nicht die neue Wohnung, welche er nun gefunden habe, beziehen könne (act. 21). Mit dieser Beschwerdebegründung nimmt der Beschwerdeführer keinen Bezug zum vorinstanzlichen Entscheid; er setzt sich in keiner Weise mit der Begründung des angefochtenen Entscheids auseinander. Insbesondere bringt er nichts dazu vor, weshalb der Vorinstanz seiner Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre. Die Beschwerdebegründung genügt damit den oben genannten Anforderungen nicht (E. II./2.). Unter diesen Umständen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 9'156.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. II./1.1.) ist die Entscheidegebühr 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. 800.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, den Beschwerdegegnern nicht, weil ihnen keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Gesuchsgegner und Beschwerdeführer auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsteller und Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 21, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 9'156.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:  
2. September 2019