

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF190045-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. A. Katzenstein und Ersatzrichter lic. iur. T. Engler sowie Ge-  
richtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

## Beschluss und Urteil vom 10. Oktober 2019

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

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

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

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

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

alle vertreten durch B. \_\_\_\_\_

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Hinwil vom 10. September 2019 (ER190032)

**Erwägungen:**

1.1. A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) ist Mieter einer 3-Zimmerwohnung am ... [Adresse]. Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 955.– (act. 4/3/6). B. \_\_\_\_\_ und D. \_\_\_\_\_ sowie C. \_\_\_\_\_ sind die Vermieter (nachfolgend Beschwerdegegner).

1.2. Mit amtlich genehmigtem Formular vom 10. Oktober 2017 kündigten die Beschwerdegegner das Mietverhältnis per 31. August 2019 (act. 4/3/1). Der Beschwerdeführer focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichts Hinwil an (act. 4/1). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 26. Januar 2018 wurde ein Vergleich geschlossen, in welchem der Beschwerdeführer die Gültigkeit der Kündigung anerkannte (act. 4/14).

1.3. Mit Eingabe vom 9. August 2019 stellten die Beschwerdegegner beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Hinwil (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Am 10. September 2019 wurde die Verhandlung durchgeführt, worauf die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom selben Datum guthiess (act. 11 = act. 14 = act. 16, nachfolgend zitiert als act. 14).

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob der nunmehr anwaltlich vertretene Beschwerdeführer mit Eingabe vom 30. September 2019 (Datum Poststempel, hierorts eingegangen am 2. Oktober 2019) fristgerecht (vgl. act. 12) Beschwerde (act. 15) mit folgenden Anträgen:

- "1. Das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichtes Hinwil vom 10. September 2019 sei aufzuheben und vom Befehl gegenüber dem Beschwerdeführer, die 3-Zimmerwohnung am ... [Adresse], unverzüglich zu räumen und den Beschwerdegegnern in ordnungsgemäsem Zustande zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung, sei abzusehen;  
eventualiter sei dem Beschwerdeführer zu befehlen, die 3-Zimmerwohnung am ... [Adresse], bis 31. Dezember 2019 zu räumen und den Beschwerdegegnern in ordnungsgemäsem Zustande zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung.

2. Die Vollstreckbarkeit des Urteils des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Hinwil vom 10. September 2019 sei aufzuschieben.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegner."

1.5. Die vorinstanzlichen Akten (inkl. der Akten des Schlichtungsverfahrens MM170053) wurden beigezogen (act. 1–12). 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 nicht berufungsfähige 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 zutreffend nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Auf Basis der im Mietvertrag der Parteien vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 955.– ergibt dies ein Total von Fr. 5'730.– (act. 4/3/6).

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). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde zusammengefasst geltend, er habe den Vergleich bei der Schlichtungsbehörde mittels Revisionsbegehren vom 2. bzw. 19. Februar 2018 angefochten. Dieses Revisionsverfahren sei jedoch weder formell an die Hand genommen noch durchgeführt und abgeschlossen worden. Anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung habe er sinngemäss an seinem Revisionsbegehren festgehalten. Aufgrund des Revisionsgesuchs sei der Sachverhalt bestritten und die Gültigkeit der Vereinbarung angefochten. Angesichts des anstehenden Revisionsverfahrens könne auch nicht von klarem Recht ausgegangen werden (act. 15 S. 5 f.).

3.2. Zunächst ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer vor Vorinstanz weder geltend machte, ein Revisionsverfahren sei pendent – und sich dies auch nicht aus den Akten ergab (vgl. act. 4) – noch dass er die Gültigkeit der Vereinbarung in Frage stelle. Er führte zwar aus, von der Schlichtungsbehörde etwas überrumpelt worden zu sein. Ihm sei mitgeteilt worden, die Kündigung sei gültig und die vorgeschlagene Vereinbarung grosszügig. Im Nachhinein habe er feststellen müssen, dass die Kündigung zu einem Zeitpunkt erfolgt sei, zu welchem sie nicht hätte erfolgen dürfen und er habe der Schlichtungsbehörde drei Briefe geschrieben (Prot. S. 6). Er gab aber ebenfalls an, das Ganze nicht weiterverfolgt zu haben und dass er die Schweiz im Herbst 2018 habe verlassen wollen (Prot. S. 6 f.). Seine Ausführungen in der Beschwerdeschrift sind damit im Beschwerdeverfahren neu und verspätet (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.3. Selbst wenn die neuen Vorbringen des Beschwerdeführers zu berücksichtigen wären, würde dies aus folgenden Gründen am Ausgang des Verfahrens nichts ändern:

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist. Die Gültigkeit der Kündigung wird auf die mit Beschluss der Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Hinwil vom 26. Januar 2018 genehmigte Vereinbarung gestützt (act. 4/14; act. 4/15). Ein Vergleich hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 241 Abs. 2 ZPO) und bildet zusammen mit dem das Verfahren abschreibenden Entscheid die Grundlage für das Vollstreckungsverfahren. Ob ein Vergleich bzw. der gestützt darauf erlassene Entscheid vollstreckbar ist, prüft das Gericht von Amtes wegen (Art. 341 ZPO). Der Beschwerdeführer behauptet, es sei ein Revisionsverfahren pendent. Gemäss Art. 331 Abs. 1 ZPO hemmt ein Revisionsgesuch aber weder die Rechtskraft noch die Vollstreckbarkeit des Entscheids. Bis zur Aufhebung des Entscheids bzw. bis zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung (Art. 331 Abs. 2 ZPO) liegt damit auch während eines allfälligen Revisionsverfahrens ein rechtskräftiger und vollstreckbarer Entscheid vor. Gestützt auf die rechtskräftige und vollstreckbare Vereinbarung der Parteien vom 26. Januar 2018 sind Sachverhalt und Rechtslage klar. Der Be-

schwerdeführer hat die Gültigkeit der Kündigung per 31. August 2019 anerkannt. Das Mietverhältnis ist damit beendet, und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Die Voraussetzungen für die Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen sind erfüllt (Art. 257 Abs. 1 ZPO).

3.4. Der Beschwerdeführer macht sodann Ausführungen zu seinem Alter und gesundheitlichen Problemen und verlangt einen Aufschub der Auszugsfrist (act. 15 S. 7). Diese Ausführungen sind gleich wie die eingereichten Arztzeugnisse (act. 18/11; act. 18/12) im Beschwerdeverfahren neu und somit verspätet (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer gab vor Vorinstanz zwar an, gesundheitlich angeschlagen zu sein (Prot. S. 8). Dass ein Auszug aufgrund seiner gesundheitlichen Probleme nicht möglich sei, machte er indes nicht geltend. Vielmehr gab er an, dass er nicht ausziehen könne, weil er nicht wisse, was er machen solle. In der Schweiz gefalle es ihm, aber er fühle sich von den Behörden alleine gelassen (Prot. S. 8). Zudem sei er wegen seiner beruflichen Tätigkeit nicht in der Lage, umzuziehen (Prot. S. 10). Beides sind auch in Kombination mit dem Alter des Beschwerdeführers keine Gründe für die Gewährung einer Schonfrist. Vor diesem Hintergrund – und angesichts dessen, dass der Auszugstermin bereits seit dem 26. Januar 2018 bekannt war und der Beschwerdeführer mittlerweile von einer faktischen Erstreckung von fast eineinhalb Monaten profitierte – ist der vorinstanzliche Entscheid der sofortigen Ausweisung nicht zu beanstanden.

Es bleibt darauf hinzuweisen, dass aussergerichtliche einvernehmliche Lösungen trotz rechtskräftigem Ausweisungsbefehl getroffen werden können. Dies ist jedoch Sache der Parteien und ausserhalb des Beschwerdeverfahrens zu regeln.

3.5. Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, erübrigt sich ein Entscheid über den Antrag des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 5'730.– (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. 400.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, den Beschwerdegegnern nicht, da ihnen keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 15, sowie an das Bezirksgericht Hinwil, 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. 5'730.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:  
10. Oktober 2019