

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF190056-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 MLaw A. Ochsner

## **Beschluss vom 12. Dezember 2019**

in Sachen

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

Mieter (Beklagter) und Berufungskläger

gegen

**Erbengemeinschaft B.** \_\_\_\_\_,

a) **C.** \_\_\_\_\_,

b) **D.** \_\_\_\_\_,

c) **E.** \_\_\_\_\_,

d) **F.** \_\_\_\_\_,

e) **G.** \_\_\_\_\_,

Vermieter (Kläger) und Berufungsbeklagter

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

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Mietgerichtes des Bezirksgericht Bülach  
vom 17. September 2019 (MG190006)**

### Erwägungen:

1.

1.1 Am 3. April 2000 unterzeichneten zum einen H.\_\_\_\_\_ als Vertreter von B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend damalige Vermieterin) und zum anderen A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Mieter) einen Mietvertrag für eine 1-Zimmer-Wohnung an der I.\_\_\_\_\_ -strasse ..., J.\_\_\_\_\_. Mietbeginn war der 1. Mai 2000. Der Bruttomietzins betrug Fr. 860.– (act. 4/2).

Am tt.mm.2012 verstarb die damalige Vermieterin. In der Erbescheinigung vom 28. August 2012 sind D.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ und G.\_\_\_\_\_ als ihre Erben verzeichnet (nachfolgend Vermieter; act. 17/2).

Seitens der Vermieter wurde das Mietverhältnis mit amtlich bewilligtem Formular vom 22. August 2018 (ausserordentlich) per 24. November 2018 gekündigt. Als Begründung ist in der Kündigung aufgeführt: "Sachbeschädigung, Drohung gegenüber Nachbarn und Verwalter, Beschimpfung" (act. 4/7).

1.2 Am 20. Dezember 2018 verlangten die Vermieter die Ausweisung des Mieters bei der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung konnte keine Einigung erzielt werden, weshalb den Vermietern mit Beschluss vom 28. Februar 2019 die Klagebewilligung ausgestellt wurde (act. 4/3).

1.3 Die Vermieter verlangten am 29. März 2019 (Datum Poststempel) beim Mietgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend Vorinstanz) die Ausweisung des Mieters mit folgenden Rechtsbegehren (act. 2 S. 2):

- "1. Dem Beklagten sei zu befehlen, die Mieträumlichkeiten im Parterre, an der I.\_\_\_\_\_ -strasse ..., in J.\_\_\_\_\_, samt zugehörigem Kellerabteil unverzüglich zu räumen und zu verlassen und den Klägern ordnungsgemäss gereinigt mit allen Schlüsseln zurückzugeben.
2. Das zuständige Stadtammannamt oder Gemeindeamt sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Kläger zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten."

Mit Urteil vom 17. September 2019 (act. 18; begründete Fassung = act. 23 = act. 26 [Aktenexemplar] = act. 28, nachfolgend zitiert als act. 26) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Sie wies zudem das Stadttammannamt J. \_\_\_\_\_ an, auf Verlangen der Vermieter die Verpflichtung des Mieters zur Räumung und Übergabe des Mietobjekts zu vollstrecken (act. 26 S. 7).

1.4 Am 22. November 2019 (Datum Poststempel) erhob der Mieter fristgerecht (act. 24 i.V.m. act. 27) "Einspruch" gegen diesen Entscheid.

Mit Schreiben vom 29. November 2019 wurde der Mieter seitens der Kammer insbesondere darauf aufmerksam gemacht, dass ein Rechtsmittel Anträge und eine Begründung enthalten müsse und eine Ergänzung des Rechtsmittels des Mieters bis zum Ablauf der Rechtsmittelfrist möglich sei. Er wurde zudem darauf aufmerksam gemacht, dass er – sollte er die Eingabe durch einen Rechtsanwalt ergänzen lassen wollen – selber einen solchen beauftragen müsse, wobei er auf die Möglichkeit der unentgeltlichen Rechtspflege hingewiesen wurde. Im Weiteren wurde klargestellt, dass seine im Rechtsmittel angekündigte Auslandabwesenheit nicht berücksichtigt werden könne und er dafür zu sorgen habe, dass allfällige Zustellungen an ihn entgegengenommen und ihm zur Kenntnis gebracht würden, wobei es ihm freistehe, einen Zustellungsempfänger in der Schweiz zu bezeichnen. Dem Mieter wurde darüber hinaus erklärt, dass Zustellungen über den Weg eines normalen oder elektronisch signierten E-Mails sowie Faxeingaben zurückgewiesen und keine Rechtswirkung entfalten würden (act. 30). Der Mieter wurde zusätzlich mit E-Mail vom 29. November 2019 durch die Kammer darauf hingewiesen, dass die Kommunikation gemäss der Zivilprozessordnung schriftlich oder auf elektronischem Weg ausschliesslich über die anerkannte Zustellplattform erfolge sowie dass er voraussichtlich am 30. November 2019 eine gerichtliche Zustellung per Post erhalten werde (act. 32). Am 2. Dezember 2019 teilte der Mieter der Kammer per E-Mail mit, dass es ihm infolge Auslandsaufenthalts bis ca. 10. Februar 2020 nicht möglich sei, eingeschriebene Sendungen in Empfang zu nehmen und er niemandem eine Vollmacht erteilt habe (act. 33). Ebenfalls am 2. Dezember 2019 leitete das Statthalteramt des Bezirks Bülach der Kammer ein an das Obergericht Zürich adressiertes Schreiben des Mieters weiter. Dieses

Schreiben ist identisch mit der bereits bei den Akten liegenden Eingabe des Mieters vom 22. November 2019 (act. 31).

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 – act. 24). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort konnte in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2. 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 ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Im Beschwerdeverfahren 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 bzw. 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.

3.

3.1 Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Beendigung des Mietverhältnisses sei die Voraussetzung für die Pflicht des Mieters, das Mietobjekt zu räumen und an den Vermieter zurückzugeben. Es sei unbestritten, dass der Mietvertrag auf den 24. November 2018 gekündigt worden sei. Die Kündigung sei vom Mieter nicht angefochten worden. Es sei vorfrageweise und von Amtes wegen zu prüfen, ob die Kündigung nichtig oder unwirksam sei. Die Vorinstanz hielt sodann die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung nach Art. 266g OR fest und erwog, durch das vom Mieter anerkannte vorsätzliche Beschädigen der

Hauseingangstüre habe er ein strafrechtlich vorwerfbares Verhalten an den Tag gelegt, welches als schwerwiegend anzusehen sei. Dieses Verhalten des Mieters habe sich offensichtlich gegen die Hausverwaltung der Vermieter gerichtet. Unter diesen Umständen könne es den Vermietern nicht zugemutet werden, das Mietverhältnis mit dem Mieter aufrecht zu erhalten. Somit liege ein wichtiger Grund für die Kündigung vor, weshalb es sich um keine unwirksame Kündigung handle. Das Mietverhältnis sei gültig beendet worden und der Mieter befinde sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Die Vorinstanz hiess die Klage gut und ordnete entsprechend dem Antrag der Vermieter Vollstreckungsmassnahmen an (act. 26 E. 2.3 ff.).

3.2 Der Mieter setzt sich in seiner Rechtsmitteleingabe in keiner Art und Weise mit dem angefochtenen Entscheid auseinander, sondern macht einerseits zusammenhanglose Ausführungen zu einer angeblich gegen ihn laufenden Verschwörung und äussert sich andererseits despektierlich über andere Mieter und Nachbarn sowie über die Verwaltung. Er nimmt einzig an einer Stelle Bezug auf die vorinstanzlichen Erwägungen und hält hinsichtlich Erwägung 2.4 fest, die darin dargelegten Umstände, die bei "Vertragsschluss weder bekannt noch voraussehbar gewesen seien", seien vollkommen unwahr. Eine eigentliche Auseinandersetzung erfolgt aber auch hier nicht. Aus den direkt danach folgenden Ausführungen des Mieters ist zudem zu schliessen, dass er jene Erwägung falsch verstanden haben muss. Seine Schilderung der Umstände bei Vertragsschluss gehen jedenfalls an der Sache vorbei und sind für die Beurteilung der Wirksamkeit der Kündigung nicht von Belang (act. 27).

Die Beschwerde genügt damit nicht einmal den herabgesetzten Anforderungen an ein durch einen Laien erhobenes Rechtsmittel. Auf die Beschwerde ist damit nicht einzutreten.

4.

4.1 Ausgangsgemäss wird der Mieter für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr ist mit

Blick auf den Streitwert und in Anwendung von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a und § 4 Abs. 1–3 GebV OG auf Fr. 600.– festzusetzen.

4.2 Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Mieter ist keine Entschädigung zuzusprechen, weil er unterliegt, den Vermietern ist keine zuzusprechen, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern mussten und ihnen daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

4.3 Der Mieter erklärte in seiner Rechtsmitteleingabe, er beantrage die unentgeltliche Prozessführung sowie einen Rechtsbeistand. Sein Vorschlag sei Dr. iur. Y. \_\_\_\_\_ (act. 27).

Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person nur dann Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie erstens nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und zweitens ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich die Aussichtslosigkeit des Begehrens des Mieters, womit sein Gesuch abzuweisen ist. Damit erübrigte es sich auch, Belege von ihm zu seinen finanziellen Verhältnissen einzuholen.

Der Mieter wurde sodann wie gesehen mit Schreiben vom 29. November 2019 darauf hingewiesen, dass es seine Sache gewesen wäre, einen Rechtsbeistand beizuziehen und ihn zu instruieren.

5. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die vom Mieter behauptete Auslandabwesenheit nicht berücksichtigt werden kann. Der Mieter hat dieses Rechtsmittelverfahren anhängig gemacht. Er muss entsprechend mindestens bis zum Abschluss des Verfahrens mit Zustellungen der Kammer rechnen und kann das Verfahren nicht unter Berufung auf seine Abwesenheit verzögern. Es ist Sache des Mieters, sich so einzurichten, dass ihn die gerichtlichen Zustellungen erreichen bzw. er Kenntnis davon erlangt. Der Mieter hat es unterlassen, gegenüber der Kammer einen Zustellungsempfänger in der Schweiz zu bezeichnen. Er teilte vielmehr explizit mit, er habe niemandem eine Vollmacht erteilt, um seine Post entgegenzunehmen (act. 33). Die Zustellung dieses Entscheids erfolgt damit direkt an den Mieter. Holt er ihn auf der Post nicht ab, gilt die Zustellung mit Ablauf

des siebten Tages ab der Anzeige als erfolgt (Art. 138 ZPO). Unabhängig davon ist der Entscheid mit seiner Ausfällung vollstreckbar.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch des Mieters um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 600.– festgesetzt und dem Mieter auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Vermieter unter Beilage einer Kopie von act. 27, sowie an die Vorinstanz, 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. 6'020.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw A. Ochsner

versandt am:  
12. Dezember 2019