

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF200061-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

## Urteil vom 3. Juli 2020

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

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

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des  
Bezirksgerichtes Winterthur vom 3. Juni 2020 (ER200021)

## Erwägungen:

### I.

1.1. A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) schloss am 1. Januar 2017 als Mieter mit B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegner) als Vermieter einen Mietvertrag über die 2.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss rechts an der C.\_\_\_\_\_ - Str. ..., in D.\_\_\_\_\_, ab. Nachdem der Beschwerdeführer unbestrittenermassen mit mehreren Mietzinsen in Rückstand geraten war, setzte der Beschwerdegegner ihm am 30. Dezember 2019 eine Frist von 30 Tagen an, die fälligen Mietschulden zu begleichen; zudem drohte ihm der Beschwerdegegner im Säumnisfall die ausserordentliche Kündigung i.S.v. Art. 257d OR an (act. 2/4). Mit Schreiben vom 19. Februar 2020 kündigte der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer gestützt auf Art. 257d OR den Mietvertrag per 31. März 2020 (act. 2/5).

1.2. Mit Eingabe vom 6. April 2020 stellte der Beschwerdegegner beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 1 und 1a). Daraufhin wurde dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 21. April 2020 Frist zur Stellungnahme und dem Beschwerdegegner gleichzeitig Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 3). Innert Frist ging am 28. April 2020 eine Stellungnahme des Beschwerdeführers ein (act. 5/1-3). Am 18. Mai 2020 leistete er innert erstreckter Frist den Kostenvorschuss (act. 9).

1.3. Mit Urteil vom 3. Juni 2020 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Zugleich wurde das Gemeindeammannamt D.\_\_\_\_\_ angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen des Beschwerdegegners zu vollstrecken (act. 10).

2. Mit Eingabe vom 8. Juni 2020 (Datum Poststempel: 15. Juni 2020) erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 14 i.V.m. act. 11).

3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 – 11). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort konnte in Anwendung von Art. 322 Abs. 1

ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Beschwerdeentscheid relevant sind.

## II.

1.1. Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert nicht mindestens CHF 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

1.2. Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Bruttomietzinsen für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet und auf CHF 8'400.– festgelegt (6 x CHF 1'400.–; act. 10 S. 6 f.). Dem ist zu folgen und die Eingabe des Beschwerdeführers entsprechend als Beschwerde entgegenzunehmen.

2. 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 die 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. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, dass die formellen Anforderungen an die Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung erfüllt seien. Gründe lägen keine vor, die dem Ausweisungsbegehren des Beschwerdegegners entge-

genständen. Zwar mache der Beschwerdeführer geltend, seine Mittellosigkeit sei letztlich auf vorwerfbares Verhalten des Beschwerdegegners zurückzuführen. Doch habe der Beschwerdeführer keine Einwendungen vorgebracht, welche die Gültigkeit und die Zulässigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses durch den Beschwerdegegner in Frage hätten stellen können. Ebenso wenig genüge die blosser Erwähnung von Reparaturkosten, welche der Beschwerdeführer als Mieter selber übernommen habe, um die Zahlungsverzugskündigung des Beschwerdegegners unwirksam werden zu lassen; in diesem Punkt habe der Beschwerdeführer nicht ansatzweise schlüssig darlegt, dass er die Verrechnung dieses ihm angeblich zustehenden Guthabens während laufender Zahlungsfrist erklärt habe. Somit sei das Ausweisungsbegehren des Beschwerdegegners gutzuheissen (act. 10 S. 5 f.).

3.2. Der Beschwerdeführer beantragt in seiner Beschwerde die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils. Zur Begründung führt er – teilweise unter Verweis auf seine Stellungnahme im vorinstanzlichen Verfahren – zusammengefasst aus, er habe die Miete nicht zahlen können, da der Beschwerdegegner ihn bei der SVA Zürich unrechtmässig als seinen Arbeitnehmer angemeldet habe. Dies führe dazu, dass die SVA Zürich ihm die Ergänzungsleistungen kürze. Zudem habe er für diverse Geräte, die alt und defekt gewesen seien, Reparatur- und Ersatzanschaffungskosten übernommen. Damit schulde der Beschwerdegegner ihm Geld und nicht umgekehrt. Weiter stimme die Aufstellung, die der Beschwerdegegner im vorinstanzlichen Verfahren eingereicht habe, nicht; auch der Mietvertrag sei x-mal geändert worden und nicht aktuell (act. 14).

4. Der Beschwerdeführer unterlässt es, sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Vielmehr wiederholt er grösstenteils seine Argumente, die er bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht hat (bspw. unrechtmässige Anmeldung als Arbeitnehmer, Bezahlung von Instandhaltungskosten etc.). An welchen Mängeln das vorinstanzliche Urteil leiden soll, macht der Beschwerdeführer nicht ansatzweise geltend. Dies genügt den – auch unter Berücksichtigung der für Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht.

Zusammenfassend zeigt der Beschwerdeführer mit seinen Ausführungen nicht im Ansatz auf, was an den vorinstanzlichen Erwägungen betreffend Ausweisung falsch ist. Damit kommt er seiner Begründungspflicht nicht nach, und auf die Beschwerde ist entsprechend nicht einzutreten.

5. Selbst wenn auf die Beschwerde eingetreten werden könnte, müsste sie abgewiesen werden, zumal eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine (offensichtlich) unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz nicht erkennbar ist.

5.1. Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen zutreffend dargelegt. Ein Fall gilt im Sinne von Art. 257 ZPO unter anderem als klar, wenn die tatsächlichen Gegebenheiten (der Sachverhalt) unbestritten sind. Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass ebenfalls die Rechtslage klar ist. Von einer klaren Rechtslage ist die Rede, wenn sie sich aus dem Gesetz ergibt oder auf bewährter Lehre und klarer Rechtsprechung beruht.

5.2. Weiter erwog die Vorinstanz zutreffend, es sei unbestritten, dass die Parteien einen Mietvertrag über das fragliche Mietobjekt geschlossen hätten. Dass der Beschwerdeführer fällige Mietzinse mehrerer Monate nicht bezahlt hat, ist im Ausweisungsverfahren ebenfalls unbestritten. Die bloss behaupteten Auslagen für Ersatz und Reparaturen alter und defekter Geräte im Mietobjekt sind vorliegend unbedeutend, zumal der Beschwerdeführer – wie die Vorinstanz korrekt darlegt – keine Verrechnungserklärung gegenüber dem Beschwerdegegner nach Art. 124 Abs. 1 OR behauptet. Somit fällt eine Begleichung der offenen Mietzinsforderungen durch Verrechnung ausser Betracht. Der Beschwerdeführer führte auch nichts aus, was die Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung aufgrund des Zahlungsrückstandes gemäss Art. 257d OR anzweifeln liesse.

Damit hat die Vorinstanz richtigerweise den Rückgabeanspruch des Beschwerdegegners am Mietobjekt bejaht.

5.3. Bei den im Beschwerdeverfahren neu geltend gemachten Tatsachen betreffend mehrmalige Änderung resp. fehlende Aktualität des Mietvertrages und

falsche Aufstellung handelt es sich um Noven. Das gälte auch, soweit man in seinem Vorbringen, der Beschwerdegegner schulde ihm mehr als er (der Beschwerdeführer) diesem, eine (angedeutete) Verrechnungserklärung erblicken wollte. Noven sind im Beschwerdeverfahren nicht zu berücksichtigen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

6.1. Schliesslich macht der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde geltend, dass man ihn sofort aus der Wohnung rauswerfen wolle und er nicht wisse, wo er ohne die volle Rente hin solle; mit dem Geld, das er erhalte, könne er sich gar keine Wohnung leisten, und er werde auch aufgrund der aktuellen Corona-Zeit so keine Wohnung erhalten (act. 14). Sofern der Beschwerdeführer damit sinngemäss geltend machen möchte, ein Auszug sei ihm aufgrund seiner Mittellosigkeit nicht zuzumuten, so ist dazu Folgendes festzuhalten:

6.2. Die Vorinstanz hat Vollzugsmodalitäten ihres Entscheides angeordnet (act. 10 Dispositiv-Ziffer 2). Art. 236 Abs. 3 ZPO gestattet ihr das. Das Gericht kann dabei unter Umständen vorsehen, dass die Zwangsvollstreckung erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf. Damit ermöglicht es der verpflichteten Partei einen freiwilligen Vollzug; das Gericht kann von einer Fristansetzung aber auch absehen (BGer 4A\_391/2013 vom 17. Dezember 2013, E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Bei der Anordnung der Vollstreckung eines Entscheides muss das Gericht den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachten. Wenn die Räumung einer Wohnung auf dem Spiel steht, gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jegliche Unterkunft verlieren. Die Räumung darf nicht schonungslos vorgenommen werden, namentlich wenn humanitäre Gründe einen Aufschub gebieten oder wenn ernsthafte und konkrete Anzeichen dafür bestehen, dass der Ausgewiesene sich dem Entscheid zur Räumung innert vernünftiger Frist bereitwillig fügt. Auf jeden Fall kann der Aufschub aber nur relativ kurz sein und er darf faktisch nicht einer erneuten Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen (BGer 4A\_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]).

6.3. Die behauptete Mittellosigkeit rechtfertigt keine Schonfrist. Der Beschwerdeführer macht selbst geltend, dass er die Miete nicht zahlen könne, weil

ihm die SVA Zürich zu Unrecht seit Monaten Ergänzungsleistungen kürze (vgl. Ausführungen in seiner vorinstanzlichen Stellungnahme, act. 5/1). Offen bleiben kann, ob diese noch aktuell ist; es wäre aber am Beschwerdeführer gelegen, während all dieser Monate gegen den behaupteten Umstand vorzugehen und dadurch dafür zu sorgen, dass er wieder die volle Rente erhält und so wieder in der Lage wäre, Mietzinsen zu zahlen. Inwiefern der Beschwerdeführer aufgrund der aktuellen Corona-Lage keine andere Wohnung findet, ist nicht ersichtlich.

6.4. Folglich ist die Anordnung der Vollstreckung gemäss Dispositiv-Ziffer 2 des vorinstanzlichen Entscheids verhältnismässig und nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist in dieser Hinsicht abzuweisen.

### III.

1. Der Beschwerdeführer ersuchte das Gericht in seiner Beschwerde, ihm einen kostenlosen Anwalt beizustellen, da er nicht in der Lage sei, seine Rechte zu vertreten (act. 14 unten). Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person 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 Beschwerdeführers.

Die Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes fällt daher ausser Betracht.

2. Der Beschwerdeführer unterliegt, indes ist umständehalber von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen, dem Beschwerdeführer nicht, da er unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil er sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihm daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 14, sowie an das Bezirksgericht Winterthur, 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 CHF 8'400.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: