

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF200091-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiber MLaw R. Jenny

## **Beschluss und Urteil vom 26. November 2020**

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

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

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. \_\_\_\_\_

betreffend

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach  
vom 11. November 2020 (ER200069)

**Erwägungen:**

1.

1.1. A. \_\_\_\_\_ ist Mieter und B. \_\_\_\_\_ Vermieterin der 3-Zimmerwohnung im EG und des dazugehörigen Kellerabteils an der C. \_\_\_\_\_-strasse ... in D. \_\_\_\_\_ (vgl. act. 3/2 und act. 1 S. 2). Mit amtlichem Formular vom 22. Juli 2020 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag per 31. August 2020 wegen Zahlungsverzugs (vgl. act. 3/8). Am 2. September 2020 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen den Mieter (vgl. act. 1).

1.2. Mit Eingabe vom 19. Oktober 2020 nahm der Mieter zum Gesuch Stellung (vgl. act. 16). Am 26. Oktober 2020 teilte der Mieter der Vorinstanz telefonisch mit, dass er sich in E. \_\_\_\_\_ [Land in Europa] aufhalte, jedoch keine Adresse in E. \_\_\_\_\_ angeben könne und wolle, woraufhin ihm telefonisch mitgeteilt wurde, dass er bis am 29. Oktober 2020 eine Zustelladresse in der Schweiz bezeichnen müsse (vgl. act. 19). Dies tat er nicht. Mit Verfügung vom 2. November 2020, publiziert am 3. November 2020, wurde dem Mieter eine siebentägige Frist zur Bezeichnung eines Zustellungsdomizils eingeräumt. Er wurde darauf hingewiesen, dass im Unterlassungsfalle zukünftige Zustellungen durch amtliche Publikation erfolgen könnten (vgl. act. 21a und 24). Innert Frist nannte der Mieter keine Zustelladresse in der Schweiz.

1.3. Unter Berücksichtigung einer weiteren Eingabe des Mieters vom 9. November 2020 hiess die Vorinstanz mit Urteil vom 11. November 2020 das Begehren der Vermieterin gut und verpflichtete den Mieter, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen sowie der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (vgl. act. 32). Dem Mieter wurde der Entscheid androhungsgemäss mittels amtlicher Publikation vom 16. November 2020 mitgeteilt (vgl. act. 30).

1.4. Am 17. November 2020 teilte der Mieter dem Obergericht Zürich per E-Mail mit, er habe eine Beschwerde gegen den Ausweisungsentscheid der E. \_\_\_\_\_ Post übergeben (vgl. act. 36). Die Beschwerde ging am 20. November 2020 und

damit innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Obergericht Zürich ein (vgl. act. 33 und 34). Er stellt darin den Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung sowie ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (vgl. act. 33 S. 5). Die Vorbringen in der Beschwerde sind zu beachten; nicht hingegen die ergänzenden Ausführungen im E-Mail vom 17. November 2020, da es sich beim Mail nicht um eine formgültige Eingabe handelt (vgl. Art. 130 Abs. 2 ZPO). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-30). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort ist abzusehen (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Geht es im Verfahren wie hier nur um die Frage der Ausweisung und nicht auch um die Gültigkeit der Kündigung, ist für die Berechnung des Streitwerts von sechs Bruttomietzinsen auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Der monatliche Bruttomietzins beläuft sich auf Fr. 1'180.– (vgl. act. 3/2). Der Streitwert liegt damit unter Fr. 10'000.–, weshalb gegen den vorinstanzlichen Entscheid das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist (vgl. Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

2.2. Da der Mieter das Mietobjekt bereits verlassen hat und aus seiner Beschwerde der Eindruck entsteht, er wolle auch nicht dorthin zurückkehren, weil er seine Sicherheit nicht gewährleistet sieht (vgl. act. 33 S. 4), ist zumindest fraglich, ob der Mieter das nötige Rechtsschutzinteresse an der Beschwerde hat. Dies kann hier aber offen bleiben, da die Beschwerde ohnehin abzuweisen ist.

2.3. Der Mieter erachtet die vorinstanzliche Gerichtsbesetzung für befangen, da diese bereits für ein Verfahren über die fürsorgerische Unterbringung des Mieters zuständig war (vgl. act. 33 S. 4). Wie die Vorinstanz jedoch bereits richtig ausgeführt hat, vermag die Tatsache, dass eine Gerichtsperson bei einem früheren Verfahren oder Urteil in einer anderen Sache der gleichen Partei mitgewirkt hat, für sich alleine noch keine Befangenheit zu begründen, auch dann nicht, wenn zu ei-

nem früheren Zeitpunkt ein für diese Person nachteiliges Urteil gefällt wurde (vgl. act. 32 E. 3.4).

2.4. Der Mieter erklärt in seiner Beschwerde, ihm seien im Dezember 2019 Fr. 10'000.– aus der Wohnung entwendet worden, er sei im Dezember 2019 schwer erkrankt und er sei von Herrn F.\_\_\_\_\_ von der Liegenschaftsverwaltung und von der Vermieterin bedroht sowie vom Hauswart tätlich angegriffen worden. Sodann macht er Ausführungen zur aus seiner Sicht zu Unrecht erfolgten fürsorglichen Unterbringung und zum aus seiner Sicht nicht funktionierenden Polizeisystem in D.\_\_\_\_\_ (vgl. act. 33). Wie die Vorinstanz bereits ausgeführt hat, sind all diese Vorbringen für das vorliegende Ausweisungsverfahren jedoch unbehelflich und können nicht dazu führen, dass das Begehren um Ausweisung abzuweisen wäre (vgl. act. 32 E. 5.2.). Soweit sich der Mieter schliesslich auf eine Auskunft der unentgeltlichen Rechtsauskunft der Vorinstanz beruft (vgl. act. 33 S. 5), ist darauf hinzuweisen, dass es sich hierbei um unverbindliche Rechtsauskünfte handelt.

2.5. Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen. Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, erübrigt sich ein Entscheid über den Antrag des Mieters um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Dieser Antrag ist abzuschreiben.

### 3.

3.1. Umstande halber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, und der Vermieterin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste. Das Gesuch des Mieters um unentgeltliche Prozessführung ist damit gegenstandslos.

3.2. Der Mieter ist zurzeit unbekanntem Aufenthaltsort. Daran ändert auch nichts, dass der Name des Dorfes in G.\_\_\_\_\_ (E.\_\_\_\_\_), wo er sich angeblich aufhält, und seine E-Mail-Adresse bekannt sind. Wenn eine Partei in erster Instanz einen Zustellbevollmächtigten im Sinne von Art. 140 ZPO bezeichnet, gilt das ohne Weiteres auch für das anschliessende Rechtsmittelverfahren. Entsprechendes ist an-

zunehmen, wenn die Partei der Aufforderung nicht nachgekommen ist und die Entscheide daher durch Publikation mitgeteilt worden sind: auch das Obergericht kann (und muss) seine Entscheide der Partei durch Veröffentlichung im Amtsblatt eröffnen (OGer ZH LB140076 vom 31. Oktober 2014 E. 2.2.).

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Das Gesuch des Beschwerdeführers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das zweitinstanzliche Verfahren wird abgeschrieben.
3. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an den Beschwerdeführer mittels Publikation im Amtsblatt, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 33 gegen Empfangsschein, sowie an das Bezirksgericht Bülach 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. 7'080.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw R. Jenny

versandt am:  
27. November 2020