

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF210045-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss vom 22. November 2021

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 21. Oktober 2021 (ER210058)

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 10. September 2021 stellten die Gesuchsteller und Beschwerdegegner 1 und 2 (nachfolgend Beschwerdegegner) beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) folgendes Ausweisungsgesuch (act. 1 sinngemäss):

Es sei dem Gesuchsgegner unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die 2.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss vorne an der D. _____-strasse ... in ... Winterthur samt zugehörigem Kellerabteil unverzüglich zu räumen und den Gesuchstellern 1 und 2 ordnungsgemäss zu übergeben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Gesuchsgegners.

1.2. In der Folge setzte die Vorinstanz dem Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) mit Verfügung vom 13. September 2021 Frist zur Stellungnahme an. Innert Frist reichte der Beschwerdeführer eine Eingabe ein, mit dem Hinweis, weitere Beilagen sowie eine ausführliche Stellungnahme bis zum 12. Oktober 2021 nachzureichen (act. 7). Innert erstreckter Frist liess sich der Beschwerdeführer jedoch nicht mehr vernehmen. Der von den Beschwerdegegnern einverlangte Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 6). Mit Urteil vom 21. Oktober 2021 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 13).

1.3. Am 3. November 2021 ging bei der Vorinstanz eine Eingabe des Beschwerdeführers mit dem Betreff "Gesuch um Rückzug oder Fristverlängerung der Zwangsräumung und Ausweisung" ein (act. 15). Die Vorinstanz leitete die Eingabe zuständigkeitshalber der Kammer zur Prüfung weiter, ob die Eingabe als Beschwerde zu qualifizieren ist (act. 16).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–11). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Mit seiner Eingabe wendet sich der Beschwerdeführer gegen den vorinstanzlichen Entscheid und beantragt zumindest sinngemäss dessen Aufhebung (act. 15). Die Eingabe ist damit als Beschwerde entgegen zu nehmen.

2.2. 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 i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Eine Beschwerde ist innerhalb der Beschwerdefrist *bei der Rechtsmittelinstanz* einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Wird ein im summarischen Verfahren ergangener Entscheid angefochten, so beträgt die Beschwerdefrist 10 Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Die Frist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag der Frist bei der Rechtsmittelinstanz eingereicht oder zu deren Händen der Schweizerischen Post übergeben worden ist (Art. 143 Abs. 1 ZPO). Der Entscheid der Vorinstanz vom 21. Oktober 2021 (act. 13) wurde dem Beschwerdeführer am 26. Oktober 2021 zugestellt (act. 9). Die Beschwerdefrist begann damit am 27. Oktober 2021 zu laufen und endete am 5. November 2021 (Art. 142 Abs. 1 und 3 ZPO). Die Eingabe des Beschwerdeführers ging am 5. November 2021 bei der Kammer ein und erfolgte damit fristgerecht (vgl. act. 14), weshalb nicht geprüft werden muss, ob die Einreichung des Rechtsmittels *versehentlich* bei der Vorinstanz erfolgte (BGE 140 III 636 E. 2–4).

2.3. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist 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 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).

3.1. Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerdeschrift aus, er habe von Januar bis Mitte März 2021 infolge geringer Reparatur- und Serviceaufträge nicht arbeiten können und habe daher keinen Lohn erhalten. Er habe von seiner Rente

von Fr. 2'000.– leben müssen. Als sich die Arbeitslage im Frühjahr verbessert habe, sei eine Lohnpfändung erfolgt. Er habe daher die Wohnungsmiete nicht mehr bezahlen können. Leider habe er keine Wohnung gefunden und könne sein Mobiliar nirgends deponieren. Bei einer Ausweisung stehe er buchstäblich auf der Strasse, ohne Dach über dem Kopf. Er bitte, für einmal Gnade vor Recht walten zu lassen. Die Mietrückstände würden innert acht Tagen beglichen und die Belege nachgesandt (act. 15).

3.4. Vor Vorinstanz führte der Beschwerdeführer einzig aus, er lege "Widerspruch" gegen die Ausweisung ein und stellte in Aussicht, eine ausführliche Stellungnahme sowie Einzahlungsbelege nachzureichen (act. 7). Trotz bewilligter Fristerstreckung erfolgte indes keine Stellungnahme und es wurden auch keine Belege eingereicht. Sämtliche Vorbringen des Beschwerdeführers in seiner Beschwerdeschrift sind damit neu und verspätet (vgl. hiervor E. 2.3.). Damit fehlt es an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

3.5. Selbst wenn die unzulässigen neuen Vorbringen des Beschwerdeführers berücksichtigt werden könnten, würde dies am Ausgang des Verfahrens nichts ändern: Die Vorinstanz erwog, im Zeitpunkt der ersten Kündigungsandrohung habe sich der Beschwerdeführer nach Art. 257d OR für Mietzinse und Nebenkosten in der Höhe von Fr. 5'750.75 in Zahlungsverzug befunden (act. 3/6). Dies sei vom Beschwerdeführer nur pauschal und damit ungenügend bestritten worden (act. 13 E. 3.1 f.). Die Kündigungsandrohung habe dem Beschwerdeführer am 1. Juni 2021 zugestellt werden können und innert Frist (bis spätestens 2. Juli 2021) seien die rückständigen Mietzinse unbestrittenermassen nicht bezahlt worden, worauf das Mietverhältnis mit Kündigungsschreiben vom 8. Juli 2021 gültig per 31. August 2021 aufgelöst worden sei (act. 13 E. 4.1 f.). Sie ging folglich davon aus, dass der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar sei, mithin die gesetzlichen Voraussetzungen der Kündigung nach Art. 257d OR erfüllt seien und ein Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts bestehe (Art. 267 Abs. 1 OR).

Dem hält der Beschwerdeführer in rechtlicher Hinsicht nichts entgegen. Vielmehr bestätigt er in seiner Beschwerdeschrift, dass er die Mietzinse nicht zahlen können (act. 15) und erläutert, wie es zu den Mietzinsausständen kam. Ausserdem anerkennt er, dass die Ausstände immer noch offen sind und stellt in Aussicht, die Ausstände zu begleichen. Inwiefern der vorinstanzliche Entscheid vor diesem Hintergrund falsch sein soll, zeigt der Beschwerdeführer nicht auf und ist auch nicht ersichtlich. Unbestrittenermassen war der Beschwerdeführer im Zeitpunkt der Kündigung mit der Zahlung der Mietzinse im Rückstand (und ist es scheinbar immer noch). Die Mahnung mit Kündigungsandrohung sowie die nachfolgende Kündigung erfolgte unbestrittenermassen mittels amtlich genehmigtem Formular form- und fristgerecht. Das Mietverhältnis ist damit beendet und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Auch wenn sich der Beschwerdeführer zweifellos in einer schwierigen finanziellen Situation befindet und die Wohnungssuche schwierig ist, ändert dies nichts daran, dass die Voraussetzungen für eine Ausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen erfüllt sind. Für eine "Fristverlängerung der Zwangsräumung und Ausweisung" gibt das Gesetz keinen Raum. Soweit der Beschwerdeführer "Gnade vor Recht" erbittet, kann ihm dies durch das Gericht nicht gewährt werden, schon darum nicht, weil dadurch die Gegenseite in ihrer Rechtsstellung betroffen würde.

4.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 7'140.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. 2.1.) ist die Entscheidunggebühr 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. 300.– 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. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 15, 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 Fr. 7'140.–

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: