

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF230027-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 27. April 2023

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil und Verfügung des Einzelgerichtes summarisches
Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 4. April 2023 (ER230013)

Erwägungen:

1.1 Der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) war zuletzt noch alleiniger Mieter der vom Gesuchsteller und Beschwerdegegner (fortan Beschwerdegegner) an der ...-strasse ... in ... [Ortschaft] mit Mietvertrag vom 18. Februar 2019 zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 550.– vermieteten Parkplätze oberhalb der Tiefgarage hinter der Gewerbehalle (act. 2/1 f.). Nachdem der Beschwerdeführer wiederholt mit der Zahlung von Mietzinsen im Verzug war, setzte der Beschwerdegegner ihm zuletzt mit Schreiben vom 4. November 2022 Frist zur Zahlung an unter der Androhung, bei unbenütztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (act. 2/3 f.). Mit Kündigung vom 20. Dezember 2022 kündigte der Beschwerdegegner das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. Januar 2023 ausserordentlich infolge Zahlungsverzugs (act. 2/5). Der Beschwerdeführer hat das Mietobjekt offenbar bis heute nicht an den Beschwerdegegner zurückgegeben.

1.2 Mit Gesuch vom 16. Februar 2023 beantragte der Beschwerdegegner beim Einzelgericht summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur (fortan Vorinstanz) die Ausweisung des Beschwerdeführers unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 1). Nachdem (u.a.) dem Beschwerdeführer durch die Vorinstanz Frist zur Stellungnahme angesetzt worden war (act. 3 f.), beantragte dieser eine Erstreckung der Frist und stellte ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 6). Das entsprechende Schreiben ging auch bei der Kammer ein und wurde zuständigkeitshalber an die Vorinstanz weitergeleitet (act. 8). Die Vorinstanz verlängerte dem Beschwerdeführer daraufhin die Frist (act. 6 f.). Mit Eingabe vom 16. März 2023 zeigte Rechtsanwalt X. _____ an, den Beschwerdeführer zu vertreten und beantragte eine weitere Erstreckung der Frist, welche bis am 27. März 2023 letztmals bewilligt wurde (act. 9). Innert der erstreckten Frist (und auch danach) erfolgten keine weiteren Eingaben des Beschwerdeführers. Mit Verfügung und Urteil vom 4. April 2023 wies die Vorinstanz das Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege ab und hiess das Ausweisungsbegehren gut ([act. 12 =] act. 15 [= act. 17]). Die-

ser Entscheid wurde dem Rechtsvertreter des Beschwerdeführers am 5. April 2023 zugestellt (act. 13 Blatt 2).

1.3 Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer persönlich am 15. April 2023 (Datum Poststempel) Beschwerde und kündigte an, die Beschwerde in den nächsten Tagen zu begründen (act. 16). Die Beschwerdefrist lief dem Beschwerdeführer am 17. April 2023 ab (act. 13 Blatt 2). Innert Beschwerdefrist und auch danach erfolgten keine weiteren Eingaben des Beschwerdeführers.

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–13). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.1 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). Die Vorinstanz stellte als Streitwert auf den vom Beschwerdegegner geltend gemachten Betrag von Fr. 4'400.– ab (vgl. act. 3 E. 2 u. act. 15 E. IV./2.). Praxisgemäss berechnet sich der Streitwert im Ausweisungsverfahren nach Massgabe des Mietzinses für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung. Dies ergibt auf Basis des im Mietvertrag vereinbarten Mietzinses von Fr. 550.– ein Total von Fr. 3'300.– (vgl. act. 2/1). Entsprechend ist die Eingabe des Beschwerdeführers so oder anders als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2 Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. 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 Ent-

scheid 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). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für sog. unechte Noven.

2.3 Die Beschwerdeschrift des Beschwerdeführers enthält weder einen Antrag, wie die Kammer entscheiden soll, noch eine Begründung. Er stellt (wie gezeigt) lediglich in Aussicht, seine Beschwerde noch begründen zu wollen. Eine Begründung erfolgte innerhalb der Beschwerdefrist aber nicht. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

3.1 Ausgangsgemäss wie der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 3'300.– (vgl. 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. 200.– festzusetzen.

3.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 16, sowie an das Einzelgericht summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes 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. 3'300.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:
27. April 2023