

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240050-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Beschluss vom 25. November 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

Gemeinde B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Gemeinde B. _____

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 16. Juli 2024 (ER240033)**

Erwägungen:

1.1. Mit Mietvertrag vom 6. April 2020 mietete der Gesuchgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) von der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) einen Schopf an der C. _____-strasse ... in B. _____ (act. 4/4 = act. 6/2/1).

1.2. Mit Eingabe vom 10. April 2024 ersuchte die Beschwerdegegnerin beim Bezirksgericht Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) um Ausweisung des Beschwerdeführers aus dem Schopf (act. 6/1). Der Beschwerdeführer reichte diverse Eingaben ein (vgl. act. 6/5, act. 6/9 - 11, act. 6/14, act. 6/19 f.). Am 28. Mai 2024 fand vor der Vorinstanz eine Verhandlung statt, zu welcher beide Parteien erschienen (Prot. Vi. S. 3). Mit Urteil vom 16. Juli 2024 verpflichtete die Vorinstanz – soweit vorliegend interessierend – den Beschwerdeführer, den Schopf und die Schopfumgebung unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (Dispositiv-Ziff. 1). Die Parteien wurden darauf hingewiesen, dass gegen den Entscheid innert 10 Tagen Beschwerde bei der hiesigen Kammer erhoben werden könne und dass die gesetzlichen Fristenstillstände nicht gölten (Dispositiv-Ziff. 6, act. 5 = act. 6/21).

1.3. Mit undatierter Eingabe, die den Poststempel vom 15. November 2024 trägt, gelangte der Beschwerdeführer an die hiesige Kammer und erhob Beschwerde gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 2 ff.). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1 - 23). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Mit dem vorliegenden Beschluss ist der Beschwerdegegnerin eine Kopie der Beschwerdeschrift (act. 2 und act. 3) zuzustellen.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO). Ist in ei-

nem Ausweisungsverfahren nicht nur die Frage der Ausweisung, sondern auch die Beendigung des Mietverhältnisses strittig, entspricht der Streitwert dem Mietwert für drei Jahre (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid beträgt die Beschwerdefrist 10 Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO).

2.2. Da die Kündigung sich als bestritten erweist, beträgt der Streitwert unter Berücksichtigung des monatlichen Mietzinses von Fr. 80.– (vgl. act. 4/4 S. 1) Fr. 2'880.– (Fr. 80.– x 36 [Monate]). Die Beschwerde ist als Rechtsmittel zulässig. Der angefochtene Entscheid wurde dem Beschwerdeführer am 19. Juli 2024 zugestellt (act. 22). Weil der gesetzliche Fristenstillstand nicht gilt (Art. 145 Abs. 1 und Abs. 2 ZPO), worauf die Parteien von der Vorinstanz hingewiesen wurden, endete die Beschwerdefrist am 29. Juli 2024. Die Beschwerde des Beschwerdeführers erfolgte verspätet, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

3.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 2'880.– (vgl. E. 2.2. oben) und in Anwendung von §§ 4, 8, 10 und 12 GebV OG ist die Entscheidegebühr auf Fr. 120.– festzulegen.

3.2. Partei- und Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt und der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 120.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2 und act. 3, sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'880.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am: