

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF240053-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Fabio

## **Beschluss vom 20. Januar 2025**

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

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

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X. \_\_\_\_\_,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 21. November 2024 (ER240171)**

## Erwägungen:

### I.

1. Am 1. April bzw. 1. Juli 2024 schlossen B. \_\_\_\_\_ (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, fortan Beschwerdegegnerin) und A. \_\_\_\_\_ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, fortan Beschwerdeführer) einen Untermietvertrag über ein möbliertes Zimmer in der 3-Zimmerwohnung im 5. Stock an der C. \_\_\_\_\_-strasse 1 in ... Zürich (act. 5/4/1).

2. Mit amtlich genehmigtem Formular vom 30. Juli 2024 kündigte die Beschwerdegegnerin den Untermietvertrag per 31. August 2024 (act. 5/4/2).

3. Nachdem der Beschwerdeführer bis am 16. September 2024 trotz Aufforderung (vgl. act. 5/4/4) aus dem Mietobjekt nicht ausgezogen war, stellte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 15. Oktober 2024 beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) folgendes Ausweisungsbegehren (act. 5/1):

"1. Der Gesuchsgegner sei zu verurteilen, das von ihm gemietete möblierte Zimmer (vom Wohnungseingang geradeaus gelegenes kleines Zimmer) in der 3-Zimmerwohnung im 5. Stock an der C. \_\_\_\_\_-strasse 1, ... Zürich unverzüglich zu räumen unter Belassung des von der Gesuchstellerin zur Verfügung gestellten Mobiliars (Bett inkl. Matraze, Schrank, Wäschekorb, Nachttisch und Hängelampe) und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben sowie die Liegenschaft als Ganzes, namentlich die zur Mitbenützung zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten (Wohnzimmer, Küche, Bad/Dusche und Waschküche) ordnungsgemäss zu verlassen.

2. Das Stadtammannamt Zürich 3 sei anzuweisen, das Urteil nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich Mehrwertsteuer zu Lasten des Gesuchsgegners."

4. Mit Verfügung vom 16. Oktober 2024 setzte die Vorinstanz der Beschwerdegegnerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an. Gleichzeitig setzte sie dem Beschwerdeführer Frist an, um schriftlich innert 10 Tagen zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 5/5).

5. Die Verfügung vom 16. Oktober 2024 konnte dem Beschwerdeführer persönlich am 4. November 2024 durch das zuständige Stadttammannamt Zürich 3 zugestellt werden (act. 5/8, 5/10 und 5/11). Der Kostenvorschuss ging bei der Vorinstanz innert Frist ein (act. 5/7). Mit Eingabe vom 20. November 2024 (persönlich am selben Tag überbracht) nahm der Beschwerdeführer Stellung zum Ausweisungsgesuch (act. 5/12).

6. Mit Urteil vom 21. November 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, das möblierte Zimmer (vom Wohnungseingang geradeaus gelegenes kleines Zimmer) in der 3-Zimmerwohnung, 5. Stock, C.\_\_\_\_\_-strasse 1, ... Zürich, zu räumen und der Beschwerdegegnerin unter Belassung des von ihr zur Verfügung gestellten Mobiliars (Bett inkl. Matratze, Schrank, Wäschekorb, Nachttisch und Hängelampe) ordnungsgemäss zu übergeben und die Liegenschaft als Ganzes, namentlich die zur Mitbenützung zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten (Wohnzimmer, Küche, Bad/Dusche und Waschküche) ordnungsgemäss zu verlassen, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Dies mit der Begründung, dass die Sachdarstellung im Ausweisungsgesuch vom Beschwerdeführer unbestritten geblieben sei, da Letzterer sich nicht innert Frist habe vernehmen lassen. Ferner habe die Beschwerdegegnerin die gesetzlichen Anforderungen nach Art. 266a ff. OR bei der ausgesprochenen Kündigung vom 30. Juli 2024 eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 31. August 2024 aufgelöst. Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar, weshalb sämtliche Voraussetzungen nach Art. 257 Abs. 1 ZPO gegeben seien. Schliesslich auferlegte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer die Entscheidgebühr von Fr. 700.– und verpflichtete ihn, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 800.– zu bezahlen (act. 5/13 = act. 3 [Aktenexemplar], fortan als act. 3 zitiert).

7. Mit Eingabe vom 4. Dezember 2024 (Poststempel: 5. Dezember 2024) erhob der Beschwerdeführer bei der Kammer Beschwerde gegen das vorinstanzliche Urteil. Darin macht er zusammengefasst geltend, dass ihm die Beschwerdegegnerin den Zugang zu seinen Briefen erschwert habe und er sich daher nicht

rechtzeitig vor Vorinstanz habe äussern können, weshalb er die Beschwerde dafür nutzen möchte. Weiter bestreitet er, die Miete nicht bezahlt zu haben, und dass der Grund für die Kündigung nicht ein Fehlverhalten seinerseits gewesen sei, sondern eine Meinungsdivergenz zwischen der Beschwerdegegnerin und seiner Freundin D.\_\_\_\_\_. Da er ab dem 1. Februar 2025 eine neue Bleibe habe, sei ihm ein geordneter Übergang zu ermöglichen. Schliesslich beanstandet er die ihm von der Vorinstanz auferlegten Kosten, da er nichts falsch gemacht habe und die Kosten nicht bezahlen könne (act. 2).

8. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1-15). Da sich die Beschwerde sogleich als unzulässig erweist (vgl. nachfolgende Erwägungen), kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist lediglich mit dem vorliegenden Beschluss eine Kopie der Beschwerde samt Beilage (act. 2 und 4) zuzustellen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

## II.

### 1.

1.1. Nach Eingang einer Klage oder eines Rechtsmittels prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Prozess- bzw. Rechtsmittelvoraussetzungen erfüllt sind. Angefochten ist ein im summarischen Verfahren ergangener erstinstanzlicher Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 5'835.– (Bruttomietzins von Fr. 972.50 für eine Dauer von sechs Monaten [BGE 144 III 346 E. 1.2.1]; vgl. act. 5/4/1). Gegen einen solchen Entscheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Die Rechtsmittelfrist beträgt zehn Tage ab Zustellung des begründeten Entscheids (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Sie beginnt mit dem auf die Zustellung folgenden Tag zu laufen (vgl. Art. 142 Abs. 1 ZPO) und ist dann gewahrt, wenn die Beschwerdeschrift am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht wird oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben wurde (vgl. Art. 143 Abs. 1

ZPO). Erweist sich ein Rechtsmittel als verspätet, so ist auf dieses nicht einzutreten.

1.2. Die Zustellung von Vorladungen, Verfügungen und Entscheiden erfolgt durch eingeschriebene Postsendungen oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung (Art. 138 Abs. 1 ZPO). Art. 138 Abs. 2 ZPO sieht vor, dass für eine förmliche Zustellung die Übergabe einer Urkunde gegen Empfangsbestätigung direkt an den Adressaten selber oder an eine im gleichen Haushalt lebende, mindestens 16 Jahre alten Person ausreicht, solange das Gericht keine persönliche Zustellung verlangt (sog. Ersatzzustellung; vgl. OFK ZPO-Jenny/Abegg, 3. Aufl. 2023, Art. 138 N 4 f.).

1.3. Gemäss der bei den vorinstanzlichen Akten liegenden Empfangsbestätigung wurde das vorinstanzliche Urteil am 22. November 2024 – anstatt vom Beschwerdeführer persönlich – von der Beschwerdegegnerin als "Bevollmächtigte" an der C.\_\_\_\_-strasse 1 in ... Zürich in Empfang genommen (act. 5/14b). Da die Beschwerdegegnerin im gleichen Haushalt wie der Beschwerdeführer lebt und sie bereits volljährig ist (vgl. Rubrum), wurde der vorinstanzliche Entscheid vom 21. November 2024 dem Beschwerdeführer am 22. November 2024 rechtsgenügend zugestellt. Die 10-tägige Beschwerdefrist begann somit am 23. November 2024 an zu laufen und lief am 2. Dezember 2024 ab (Art. 142 Abs. 1 und Art. 143 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde des Beschwerdeführers wurde von ihm am 5. Dezember 2024 der Schweizerischen Post übergeben (act. 2) und erfolgte damit offensichtlich verspätet. Weshalb der Beschwerdeführer die Beschwerde nicht rechtzeitig bei der Kammer einreichen konnte oder weshalb von einer rechtzeitig erhobenen Beschwerde auszugehen wäre, führt er in seiner Beschwerde nicht aus. Daran ändern auch seine Vorbringen nichts, dass ihm die Beschwerdegegnerin den Zugang zu seinen Briefen erschwert habe, zumal sich diese auf die Zustellung der vorinstanzlichen Verfügung vom 16. Oktober 2024 (act. 5/5) beziehen.

1.4. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die Beschwerde verspätet erfolgte und daher auf sie nicht einzutreten ist.

2.

2.1. Lediglich der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Beschwerde auch dann kein Erfolg beschieden wäre, wenn auf sie hätte eingetreten werden können:

2.2. Den Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach ihm der Zugang zu seinen Briefen durch die Beschwerdegegnerin erschwert worden sei und er sich daher vor Vorinstanz nicht rechtzeitig zum Ausweisungsbegehren habe äussern können, kann nicht gefolgt werden. Aktenkundig ist, dass ihm das Stadttammamt Zürich 3 die Verfügung vom 16. Oktober 2024 eigenhändig am 4. November 2024 übergeben hatte (act. 5/8, 5/10 und 5/11). Demnach wusste der Beschwerdeführer von der laufenden Frist, welche am 5. November 2024 begann und 14. November 2024 endete. Die vom Beschwerdeführer persönlich am 20. November 2024 überbrachte Eingabe (act. 5/12) erfolgte daher verspätet. Die Vorinstanz liess die Stellungnahme somit zutreffend unberücksichtigt und nahm zu Recht an, dass die Sachdarstellung der Beschwerdegegnerin unbestritten geblieben sei. Ferner ist festzuhalten, dass es nicht zulässig ist, offensichtlich Versäumtes vor Vorinstanz im Beschwerdeverfahren nachzuholen. Die Ausführungen des Beschwerdeführers, wonach nicht ein Fehlverhalten seinerseits, sondern eine Meinungsdivergenz zwischen der Beschwerdegegnerin und seiner Freundin D.\_\_\_\_\_ ursächlich für die Kündigung gewesen sei, stellen neue Tatsachenvorbringen dar, welche gemäss Art. 326 ZPO im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen sind. Damit sind auch diese Vorbringen unbeachtlich.

2.3. Nach dem Gesagten wäre die Beschwerde daher insgesamt abzuweisen, sofern auf sie hätte eingetreten werden können.

### III.

Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidegebühr wird in Anwendung von § 4 i.V.m. § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 300.– festgesetzt. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Beschwerdeführer nicht,

weil er unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage der Kopien von act. 2 und 4, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 5'835.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Fabio

versandt am: