

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF250008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Jauch

## **Beschluss vom 24. April 2025**

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

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

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Uster vom 10. März 2025 (ER250008)**

**Rechtsbegehren:**

(act. 6/1 S. 1)

- "1. Die Gegenpartei sei zu verurteilen, die 2 Zimmer-Wohnung im EG-Mitte (inkl. Kellerabteil) an der C.\_\_\_\_\_-strasse ... in D.\_\_\_\_\_  
vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt zu verlassen und die Schlüssel der gesuchstellenden Partei auszuhändigen, unter Strafandrohung von Art. 292 StGB.
2. Die gesuchstellende Partei sei zu ermächtigen, die beantragte Ausweisung sofort nach Bescheinigung der Rechtskraft unter Bezug des zuständigen Amtes vollstrecken zu lassen .
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gegenpartei."

**Urteil des Einzelgerichts:**

(act. 6/10 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar])

1. Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden verurteilt, die 2-Zimmerwohnung im Erdgeschoss mitte (inkl. Kellerabteil) an der C.\_\_\_\_\_-strasse ... in D.\_\_\_\_\_  
zu räumen und der Gesuchstellerin vertragskonform geräumt und gereinigt, ordnungsgemäss zu übergeben, ansonsten die Zwangsvollstreckung im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO (Räumung) droht.
2. Das Stadtammannamt D.\_\_\_\_\_  
wird angewiesen, die Zwangsmassnahme der Räumung auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Diese Anweisung hat Gültigkeit bis am 10. August 2025. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen, sie sind ihm aber von den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 800.–.
4. Die Kosten werden den Gesuchsgegnern je hälftig auferlegt.
5. Die Gesuchsgegner werden unter solidarischer Haftung verurteilt, der Gesuchstellerin eine Umtriebsentschädigung in Höhe von Fr. 100.– zu bezahlen.
6. [Mitteilungssatz.]
7. [Rechtsmittelbelehrung.]

**Berufungsanträge des Berufungsklägers:**

(act. 2 S. 1 f.)

- "1. Der Ausweisungsentscheid vom 10. März 2025 sei aufzuheben.
2. Es sei von Vollstreckungsmassnahmen abzusehen.
3. Es sei dem Beschwerdeführer für die Monate Dezember 2019 und Januar 2020 ein Betrag von CHF 1'464.00 zurückzubezahlen.
4. Eventualiter sei das Mietverhältnis weiterhin zu bestehen.
5. Alles unter Entschädigungsfolge zu Lasten der Beschwerdegegnerin."

**Erwägungen:**

1. Prozessgeschichte

1.1. Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über die 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss (Mitte; inkl. Kellerabteil) an der C.\_\_\_\_-strasse ... in D.\_\_\_\_. Mit Eingabe vom 24. Januar 2025 (Poststempel vom 6. Februar 2025; act. 6/1; samt Beilagen, act. 2/1–7) reichte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (fortan: Berufungsbeklagte) beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Uster (fortan: Vorinstanz) ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO ein, wobei sie die obgenannten Rechtsbegehren auf Ausweisung des Gesuchsgegners und Berufungsklägers (fortan: Berufungskläger) sowie dessen Ehefrau stellte (vgl. act. 6/1 S. 1). Dabei machte die Berufungsbeklagte geltend, das Mietverhältnis habe infolge einer Zahlungsverzugskündigung im Sinne von Art. 257d OR per 30. November 2024 geendet. Seither halte sich der Berufungskläger unberechtigt in der Wohnung auf (vgl. act. 6/1 S. 1).

1.2. Nach Durchführung des erstinstanzlichen Verfahrens hiess die Vorinstanz das Gesuch mit Urteil vom 10. März 2025 gut und wies das Stadttammannamt D.\_\_\_\_ an, den Ausweisungsentscheid auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 6/10 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar]; dem Berufungskläger zugestellt am 17. März 2025, act. 6/12).

1.3. Dagegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 21. März 2025 (ebenso Datum des Poststempels; act. 2; samt Beilagen, act. 3 und act. 4/1–3) in-

nerhalb der 10-tägigen Berufungsfrist gemäss Art. 314 Abs. 1 ZPO (act. 6/12 i.V.m. act. 2) das vorliegende Rechtsmittel (vgl. zur Qualifikation als Berufung E. 2.2).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1–12). Auf weitere prozessleitende Schritte wurde verzichtet. Insbesondere erübrigt sich das Einholen einer Berufungsantwort, da sich die Berufung als offensichtlich unzulässig erweist (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO; dazu E. 3). Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Prozessuales

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO).

2.2. Vorliegend übersteigt der Streitwert Fr. 10'000.– (vgl. E. 4.2), weshalb die als "Beschwerde" eingereichte Rechtsmittelschrift des Berufungsklägers als Berufung entgegenzunehmen ist.

2.3. Das Berufungsverfahren richtet sich nach Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). An Berufungsschriften von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Die Begründung ist ausreichend, wenn darin auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb er in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH LF240124 vom 30. Dezember 2024 E. 2). Demgegenüber genügt selbst eine Laieneingabe der Begründungsanforderung nicht, wenn sie lediglich auf die vor der Vorinstanz vorgetragene Argumente verweist oder diese wiederholt, ohne sich mit dem angefochtenen Entscheid auch nur ansatzweise auseinanderzusetzen (vgl. OGer ZH LC200008 vom 13. Oktober 2020 E. II/1.1; BGE 141 III 569 E. 2.3.3). Fehlt es an

einer hinreichenden Begründung, ist auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO).

### 3. Zur Berufung im Einzelnen

3.1. Die Berufungsschrift des Berufungsklägers enthält unter der Überschrift "Begründung" wenige kurze Ausführungen, nämlich, dass der Mietzins für den Monat September 2024 ordnungsgemäss bezahlt worden sei und keine Zahlungsrückstände bestünden sowie dass eine Ausweisung eine unzumutbare Härte darstellen würde, da die Ehefrau des Berufungsklägers am tt.mm.2025 ein Kind geboren habe (vgl. act. 2 S. 2). Bei diesen Vorbringen handelt es sich um Wiederholungen bzw. Ergänzungen dessen, was der Berufungskläger bereits im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemacht hat (vgl. act. 6/6). Mit den vorinstanzlichen Erwägungen setzt sich der Berufungskläger in keiner Weise auseinander, womit die Begründungsanforderung gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht erfüllt ist. Dasselbe gilt für das (Widerklage-)Begehren auf Rückzahlung von Fr. 1'464.– (vgl. act. 2 S. 2), welches der Berufungskläger im Berufungsverfahren erstmals stellt und mit keinem Wort begründet.

3.2. Wie bereits die Vorinstanz erwogen hat (act. 5 E. 3.9), ist es nachvollziehbar, dass die Ausweisung den Berufungskläger und dessen Ehefrau besonders hart trifft, zumal die beiden nach eigenen Angaben erst vor Kurzem ein Kind bekommen haben. In Ergänzung zu den zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz ist anzumerken, dass eine Erstreckung des Mietverhältnisses von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist, wenn dieses – wie vorliegend (vgl. 1.1) – wegen eines Zahlungsrückstands des Mieters gestützt auf Art. 257d OR gekündigt wurde (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Allein schon aus diesem Grund könnte die familiäre Situation des Berufungsklägers bzw. die mit der Kündigung verbundene Härte selbst dann nicht berücksichtigt werden, wenn auf die Berufung eingetreten werden könnte.

3.3. Im Ergebnis ist auf die Berufung mangels einer hinreichenden Begründung nicht einzutreten.

#### 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist in vermögensrechtlichen Streitigkeiten ausgehend vom Streitwert festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG). Dieser bestimmt sich in einem summarischen Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO) nach folgenden Grundsätzen: Geht es nur um die Ausweisung aus Wohn- oder Geschäftsräumen, ist der Streitwert auf sechs Bruttomonatsmieten zu bemessen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Ist hingegen (vorfrageweise) auch die Gültigkeit der Kündigung bzw. der (Fort-)Bestand des Mietverhältnisses umstritten, ist bei der Streitwertbemessung die drohende dreijährige Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zu berücksichtigen, gerechnet ab dem Datum des angefochtenen Entscheids (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2 f.; BGE 137 III 389 E. 1.1). Nach der Praxis der Kammer bestimmt sich der Streitwert in solchen Fällen nach dem Bruttomietzins bis zur nächstmöglichen ordentlichen Kündigungsmöglichkeit nach Ablauf der (hypothetischen) Sperrfrist (vgl. zum Ganzen OGer ZH LF220069 vom 26. September 2022 E. I/1.2 m.w.H.; so wohl auch BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2 f. mit Verweis auf BGE 137 III 389 E. 1.1).

4.2. Im vorinstanzlichen Verfahren machte der Berufungskläger geltend, er bezahle die Miete regelmässig (vgl. act. 6/6). Im Berufungsverfahren präzisierte er, er habe den Mietzins für September 2024 ordnungsgemäss bezahlt und es bestünden keine Zahlungsrückstände (vgl. act. 2 S. 2). Damit bestreitet der Berufungskläger jedenfalls sinngemäss das Vorliegen der Kündigungsvoraussetzungen nach Art. 257d OR und entsprechend die Wirksamkeit der Kündigung (vgl. zur Unwirksamkeit einer Zahlungsverzugskündigung, welche die materiellen Voraussetzungen von Art. 257d OR nicht erfüllt BGer 4A\_611/2023 vom 22. Mai 2024 E. 3.2; BGE 121 III 156 E. 1c). Folglich ist der Streitwert – in Abweichung von den vorinstanzlichen Erwägungen (act. 5 E. 5.1) – unter Berücksichtigung der drohenden dreijährigen Kündigungssperrfrist zu bestimmen. Das angefochtene Urteil datiert vom 10. März 2025, womit die (hypothetische) dreijährige Sperrfrist am 10. März 2028 enden würde. Die nächstmögliche vertragliche Kündigungsmöglichkeit wäre per 30. Juni 2028 (act. 6/2/1 Ziff. 4). Der Bruttomietzins betrug

zuletzt Fr. 1'577.– (act. 2/6), was einen Streitwert von Fr. 61'503.– ergibt (= Fr. 1'577.– x 39 Monate). Die Grundgebühr beträgt somit Fr. 6'470.– (vgl. § 4 Abs. 1 GebV OG). Unter Berücksichtigung des geringen Zeitaufwands, der geringen Schwierigkeit des Falls, der summarischen Natur des Verfahrens und des Streitgegenstands (Streitigkeit über wiederkehrende Leistungen) rechtfertigt es sich, die Grundgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG erheblich zu reduzieren. Demgemäss ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 600.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem Berufungskläger aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.3. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr im Berufungsverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 600.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an die Vorinstanz, 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. 61'503.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:  
25. April 2025