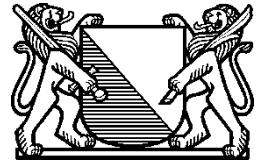


Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzoberrichterin
lic. iur. N. Jeker sowie Gerichtsschreiberin MLaw S. Ursprung

Beschluss vom 1. März 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

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

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes
Bülach vom 14. Dezember 2023 (ER230088)**

Erwägungen:

1.1. Der Beschwerdeführer und Gesuchsgegner (Mieter, nachfolgend Beschwerdeführer) schloss mit dem Beschwerdegegner und Gesuchsteller (Vermieter, nachfolgend Beschwerdegegner) am 5. Mai 2022 einen Mietvertrag über eine 1-Zimmer-Wohnung an der C. _____-strasse ..., Haus ..., in D. _____ (act. 2/1). Das Mietverhältnis wurde aufgrund der Nichtbezahlung der Mietzinse der Monate November und Dezember 2022 und nach Abmahnung am 19. Dezember 2022 am 27. Februar 2023 mit Formular gekündigt (act. 2/2–5). Mit Eingabe an die Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichtes Bülach vom 27. April 2023 focht der Beschwerdeführer die Kündigung an (act. 2/11). Kurz vor dem Termin der Schlichtungsverhandlung stellte er ein formungültiges Verschiebungsgesuch infolge Krankheit, welches die Schlichtungsbehörde in der Folge abwies und gleichzeitig mit Beschluss vom 10. Juli 2023 das Kündigungsschutzverfahren als gegenstandslos abschrieb, da der Beschwerdeführer unentschuldig nicht an die Verhandlung erschienen war (act. 2/14-16). Die vom Beschwerdeführer dagegen an das Obergericht Zürich erhobene Beschwerde wies die Kammer mit Beschluss und Urteil vom 24. August 2023 ab (OGer ZH, Verfahren Nr. RU230035, E. I.1. ff., vgl. act. 2/19).

1.2. Mit Eingabe vom 24. Oktober 2023 gelangte der Beschwerdegegner an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 1). Daraufhin wurde dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 30. Oktober 2023 Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 3). Der Beschwerdeführer nahm mit Eingabe vom 16. November 2023 zum Ausweisungsbegehren Stellung (act. 10). Mit Urteil vom 14. Dezember 2023 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Zugleich wurde das Stadtammannamt D. _____ angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen des Beschwerdegegners zu vollstrecken (act. 12 = act. 16 (begründete Version) = act. 20 [Aktensexemplar]).

1.3. Mit Eingabe vom 26. Januar 2024 (Datum Poststempel) erhob der Beschwerdeführer Beschwerde gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 21; zur Rechtzeitigkeit act. 17).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 – 15). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist 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). Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, berechnet sich der Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe des Bruttomietzinses für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung (BGE 144 III 346 E.1.2.1). Dies ergibt auf Basis des im Mietvertrag vereinbarten monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 1'500.– ein Total von Fr. 9'000.– (act. 20 E. 5.1; act. 2/1). Damit ist vorliegend die Beschwerde zulässig.

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

3.1. Der Beschwerdeführer stellt in der Beschwerdeschrift den Antrag, den vorinstanzlichen Entscheid aufzuheben (act. 21 S. 1).

3.2. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, der Beschwerdegegner habe die Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266l OR eingehalten und das Mietverhältnis mit dem Beschwerdeführer gültig per 30. April 2023 aufgelöst. Die Stellung-

nahme des Beschwerdeführers, worin er seine persönliche Situation schildere, vermöge an diesem Ergebnis nichts zu ändern. Er befinde sich damit ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Da die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse klar seien, sei der verlangte Ausweisungsbefehl gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO antragsgemäss zu erteilen (act. 20 E. 4.).

3.3. Der Beschwerdeführer hält dem in seiner Beschwerde entgegen, er befinde sich seit September 2023 unschuldig in Untersuchungshaft und hoffe, dass er bald entlassen werde. Er sei weiterhin krankgeschrieben und erhalte keine Krankentag-gelder. Er werde die Miete nach seiner Haftentlassung nachzahlen. Ausserdem könne er die Wohnung nicht räumen, weil er sich in Untersuchungshaft befinde (vgl. act. 21 S. 1).

3.4. Der Beschwerdeführer setzt sich inhaltlich nicht mit dem vorinstanzlichen Ent-scheid auseinander, sondern wiederholt im Wesentlichen das bereits in seiner vor-instanzlichen Stellungnahme zu seiner persönlichen Situation Vorgebrachte (act. 10). Insbesondere stellt er die Einhaltung der Formen und Fristen und damit auch die Gültigkeit der Kündigung gestützt auf Art. 257d und Art. 266I OR nicht in Frage. Am Rande ist auch festzuhalten, dass er sich erst seit September 2023 und damit nach der Kündigung vom 27. Februar 2023 in Haft befindet, weshalb sein Zah-lungsrückstand auch nicht mit dieser hätte begründet werden können. Mangels hin-reichender Begründung ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3.5. Der Beschwerdeführer verlangt mit Verweis auf seine Untersuchungshaft sinngemäss eine Erstreckung des Mietverhältnisses bzw. eine Verlängerung der Zahlungsfrist. Soweit ersichtlich erhebt er dieses Begehren erstmals im Beschwer-deverfahren. Dieses erweist sich aufgrund des absoluten Novenverbots als verspätet und darauf ist ebenfalls nicht einzutreten. Lediglich der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass im Falle einer (gültigen) Zahlungsverzugskündigung gestützt auf Art. 272a Abs. 1 lit. a OR eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen ist. Auch der Umstand, dass der Beschwerdeführer bei der Ausweisung infolge der Untersuchungshaft nicht persönlich anwesend sein kann, wie er neu und damit an sich unzulässigerweise behauptet, stellt keinen Grund dar, von einer solchen abzu-sehen, zumal er ohne Rechtsgrund im Mietobjekt verbleibt. Sofern der Beschwer-

deführer seine Wohnung nicht persönlich räumen kann, hat er dafür besorgt zu sein, dies durch eine andere Person vornehmen zu lassen, etwa unter Zuhilfenahme des Sozialdienstes des Gefängnisses. Ansonsten wird die Räumung durch das zuständige Stadttammannamt veranlasst werden.

3.6. Nach dem Gesagten ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

4.1. Entsprechend wird der Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung im Rechtsmittelverfahren bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichtes und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Für das vorliegende Beschwerdeverfahren ist bei der Streitwertberechnung vom Mietwert auszugehen, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selber entsteht. Diesbezüglich ist ebenfalls von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (BGE 144 III 346 ff., E. 1.2.1). Der monatliche Bruttomietzins beträgt – wie erwähnt – Fr. 1'500.–, weshalb sich der Streitwert auf Fr. 9'000.– beläuft. Ausgehend von diesem Streitwert ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1–3 sowie § 8 Abs. 1 und § 10 GebV OG auf Fr. 600.– festzusetzen und dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

4.2. Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, und 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. 600.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen werden keine zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage einer Kopie der Beschwerdeschrift (act. 21), sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, 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 innerhalb **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. 9'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw S. Ursprung

versandt am:

4. März 2024