

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF240045-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichterin Dr. C. Scho-  
der sowie Gerichtsschreiberin MLaw I. Bernheim

## Beschluss vom 25. September 2024

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

vertreten durch B.\_\_\_\_\_,

gegen

**C.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfah-  
ren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 20. August 2024 (ER240028)**

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) ist seit dem 29. September 2009 Mieter einer 4-Zimmerwohnung des Gesuchstellers und Beschwerdegegners (nachfolgend: Beschwerdegegner) an der D.\_\_\_\_-strasse ... in E.\_\_\_\_ (act. 3/2). Der Beschwerdegegner kündigte dem Beschwerdeführer mit Formular vom 5. Dezember 2023 ordentlich auf den 31. März 2024 (act. 3/6). Diese Kündigung wurde vom Beschwerdeführer angefochten (act. 3/7). Die zuständige Schlichtungsbehörde befand die Kündigung in ihrem Urteilsvorschlag für gültig und hat dem Beschwerdeführer eine einjährige Erstreckung des Mietverhältnisses eingeräumt (act. 3/9). Der Beschwerdeführer hat den Urteilsvorschlag jedoch abgelehnt und Klage eingereicht (act. 3/10–11).

Mit Schreiben vom 15. April 2024 wurde der Beschwerdeführer sodann wegen ausstehender Mietzinse im Umfang von Fr. 4'740.– gemahnt und es wurde ihm eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (act. 3/14–3/16). Am 27. Mai 2024 kündigte der Beschwerdegegner das Mietverhältnis unter Hinweis auf Art. 257d OR mittels amtlich genehmigten Formular per 30. Juni 2024 (act. 3/17–3/19).

1.2. Mit Eingabe vom 11. Juli 2024 (act. 1) stellte der Beschwerdegegner ein Ausweisungsbegehren gegen den Beschwerdeführer beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Hinwil (nachfolgend: Vorinstanz) im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen. Daraufhin wurde dem Beschwerdegegner mit Verfügung vom 23. Juli 2024 Frist angesetzt, um für die mutmasslichen Gerichtskosten einen Kostenvorschuss zu leisten, welcher fristgerecht einging (vgl. act. 7). Gleichzeitig wurde dem Beschwerdeführer Frist angesetzt, um zum Gesuch Stellung zu nehmen (act. 5). Innert Frist reichte der Beschwerdeführer ein Schreiben, wonach er "Einspruch" gegen das Urteil (gemeint die Verfügung) vom 23. Juli 2024 erhebe, sowie diverse Unterlagen (act. 8–10) ins Recht. Nach entsprechender Zustellung an den Beschwerdegegner (act. 12) verzichtete dieser ausdrücklich auf eine weitere Äusserung (act. 13). Mit Urteil vom 20. August 2024

hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die Mieträumlichkeiten unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 14 = act. 17 [Aktenexemplar] = act. 19).

1.3. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit nicht unterzeichneter Eingabe vom 7. September 2024 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 15) ein als "Einspruch" bezeichnetes Rechtsmittel (act. 18), welches angesichts des Streitwerts von weniger als Fr. 10'000.– (vgl. act. 17 S. 4) als Beschwerde zu behandeln ist. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–15). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Gemäss Art. 130 ZPO sind dem Gericht in Papierform eingereichte Eingaben zu unterzeichnen. Erforderlich ist die eigenhändige Unterschrift. Die Beschwerde des Beschwerdeführers stellt mangels Unterschrift keine genügende Eingabe dar. Nachdem, wie sogleich aufzuzeigen sein wird, der Beschwerde aber ohnehin kein Erfolg bemessen und darauf nicht einzutreten ist, kann auf die Fristansetzung zur Einreichung der Eingabe mit Originalunterschrift verzichtet werden.

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 (Art. 321 ZPO). Die Beschwerde erhebende Partei hat darzulegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet und aus welchen Gründen er falsch ist. An die Rechtsmitteleingaben von Laien werden dabei allerdings nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt 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 respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch

diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. OGer ZH PF160023 vom 8. Juli 2016 m.w.H.). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.3. Der Beschwerdeführer erhebt "Einsprache" gegen den vorinstanzlichen Entscheid und macht geltend, er sei nach wie vor der Meinung, es handle sich um eine Schikane-Kündigung. Nachdem er die Miete im Jahr 2023 aufgrund einer Konkureröffnung nicht habe bezahlen können, habe er am Schluss alles auf einmal bezahlt, durch den Dauerauftrag sogar eine Monatsmiete zu viel. Deshalb seien bei der (wohl erneuten) Kündigung nur zwei Mietzinse ausstehend gewesen. Er sei ausserdem nie wegen Gewalttätigkeiten verurteilt worden, zwei entsprechende Strafanzeigen seien wieder zurückgezogen worden. Schliesslich würden seit der Schlichtungsverhandlung Briefe aus seinem Briefkasten verschwinden und er würde von anderen Mietern terrorisiert werden (act. 18). Damit verlangt der Beschwerdeführer zwar zumindest sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids, allerdings handelt es sich allesamt um neue und damit verspätete Vorbringen (vgl. E. 2.2. hiavor). Es fehlt deshalb an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

2.4. Selbst wenn die neuen Vorbringen zu berücksichtigen wären, würde sich am Ausgang des Verfahrens nichts ändern. Die rudimentären Ausführungen des Beschwerdeführers scheinen sich fast ausschliesslich auf die erste ordentliche Kündigung vom 5. Dezember 2023 (vgl. act. 3/6) und das darauf folgende Schlichtungsverfahren zu beziehen. Der Beschwerdeführer bestreitet dagegen nicht die Gültigkeit der Zahlungsverzugskündigung vom 27. Mai 2024 (vgl. act. 3/17), gestützt auf welche das Ausweisungsbegehren gutgeheissen worden ist. Diesbezüglich führt der Beschwerdeführer lediglich aus, es seien nur zwei Mietzinse ausstehend gewesen, was allerdings an der Zulässigkeit einer Kündigung gestützt auf Art. 257d OR nichts ändern würde. Insofern der Beschwerdeführer mit seiner Aussage, dass Briefe aus seinem Briefkasten verschwinden würden, geltend machen wollte, dass er die Kündigung vom 27. Mai 2024 nicht erhalten hätte, so ergibt sich deren Zustellung am 29. Mai 2024 in Anwendung der ab-

soluten Empfangstheorie indes aus act. 3/19. Insgesamt ist den Ausführungen des Beschwerdeführers nicht zu entnehmen, inwiefern die Voraussetzungen für eine Ausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht erfüllt sein sollten.

3.

Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 9'480.– 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. 450.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, da ihm keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 450.– 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. 18, an das Bezirksgericht Hinwil unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten sowie an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.
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. 9'480.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am: