

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF210042-O/U,

damit vereinigt Geschäft-Nr. PF210022

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.  
R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

## **Beschluss und Urteil vom 12. August 2021**

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin, Berufungsklägerin und Beschwerdeführerin

gegen

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

Gesuchsteller, Berufungsbeklagter und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X.\_\_\_\_\_

betreffend **Ausweisung /  
Rechtsschutz in klaren Fällen / unentgeltliche Rechtspflege**

Berufung und Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 21. Mai 2021 (ER200094)

**Rechtsbegehren des Gesuchstellers:**

(act. 1)

- "1. Es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien betreffend die 3.5-Zimmerwohnung (1. OG links) an der C.\_\_\_\_\_-Strasse ... in D.\_\_\_\_\_ per 31. Oktober 2020 rechtmässig aufgelöst ist.
2. Die Gesuchsgegnerin sei gerichtlich anzuweisen, die Räumlichkeiten unverzüglich zu räumen und zu verlassen sowie in vertragsgemäsem Zustand inkl. sämtlicher Schlüssel zu übergeben.
3. Das Stadtmannamt D.\_\_\_\_\_ sei gerichtlich anzuweisen, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7,7% Mehrwertsteuer) zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

**Rechtsbegehren der Gesuchsgegnerin:**

(act. 9, sinngemäss)

1. Es sei auf das Ausweisungsbegehren nicht einzutreten. Eventualiter sei das Begehren abzuweisen.
2. Es sei auf das Begehren um Feststellung der Gültigkeit der Kündigung nicht einzutreten. Eventualiter sei das Begehren abzuweisen.
3. Es sei der Gesuchsgegnerin die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.

**Entscheid des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach:**

(act. 19 = act. 23)

Verfügung:

1. Das Gesuch der Gesuchsgegnerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
  
- 2./3. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung.

Urteil:

1. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die 3.5-Zimmerwohnung (1. OG links) an der C.\_\_\_\_\_-Strasse ... in D.\_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen, zu verlassen und dem Gesuchsteller in vertragsgemäsem Zustand inklusive

sämtlicher Schlüssel zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.

2. Das Stadttammannamt D.\_\_\_\_\_ wird angewiesen, nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist auf Verlangen des Gesuchstellers die Verpflichtung der Gesuchsgegnerin gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind vom Gesuchsteller vorzuschüssen, sind diesem aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
  3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'500.–. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
  4. Die Kosten werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden aus dem vom Gesuchsteller geleisteten Kostenvorschuss bezogen, sind diesem aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen. Der über den Kostenvorschuss hinausgehende Mehrbetrag wird von der Gesuchsgegnerin nachgefordert.
  5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von Fr. 1'360.– (inkl. 7.7 % MwSt) zu bezahlen.
- 6./7. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung.

#### **Rechtsmittelanträge:**

der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (act. 24 S. 2):

1. Es sei der vorinstanzliche Entscheid vollumfänglich aufzuheben und das Gesuch abzuweisen.
2. Eventualiter sei das Gesuch zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Eventualiter sei der Räumungszeitpunkt auf einen angemessenen Zeitpunkt – frühestens auf den 31. März 2022, 24:00 Uhr, festzusetzen.
4. Es sei die aufschiebende Wirkung aufrechtzuerhalten und ein allfälliger Antrag des Gesuchstellers und Berufungsbeklagten auf vorläufige Vollstreckung abzuweisen.
5. Es sei der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin bei Antrag des Berufungsbeklagten auf vorläufige Vollstreckung Frist zur Stellungnahme anzusetzen.

6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten des Gesuchstellers und Berufungsbeklagten.

bzw. der Beschwerdeführerin (act. 28/24 S. 2):

- "1. Die Verfügung vom 21. Mai 2021 sei aufzuheben und es sei die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz."

### **Erwägungen:**

#### **I.**

1.1 B.\_\_\_\_\_ (Gesuchsteller, Berufungsbeklagter und Beschwerdegegner, fortan Gesuchsteller) und dessen (mittlerweile verstorbene) Ehefrau (deren Universalerbe er ist), schlossen mit A.\_\_\_\_\_ (Gesuchsgegnerin, Berufungsklägerin und Beschwerdeführerin, fortan Gesuchsgegnerin) am 19. März 2015 einen Mietvertrag über eine 3.5-Zimmer-Wohnung an der C.\_\_\_\_\_ -Strasse ... in D.\_\_\_\_\_ (vgl. act. 1 S. 3, act. 3/2, act. 3/3). Mit Einschreiben vom 31. Juli 2020 setzte der Gesuchsteller der Gegenpartei eine 30-tägige Frist an zur Zahlung der rückständigen Mietzinsen für die Monate Juni und Juli 2020, gesamthaft Fr. 3'780.–, mit der Androhung, dass im Säumnisfall das Mietverhältnis gemäss Art. 257d OR gekündigt werde (vgl. act. 3/4). Nach einem Schriftenwechsel zwischen den Parteien hinsichtlich ausstehender Mietzinsen (act. 3/5-6), kündigte der Gesuchsteller mit Formular vom 7. September 2020 das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs ausserordentlich auf den 31. Oktober 2020 (act. 3/7).

1.2 Mit Eingabe vom 12. November 2020 liess der Gesuchsteller beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Bülach (fortan Vorinstanz) ein Ausweisungsgesuch mit den eingangs erwähnten Rechtsbegehren stellen (act. 1). Zur weiteren Prozessgeschichte kann, um Wiederholungen zu vermeiden, auf den vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden (act. 19 = act. 23 S. 3 ff.). Die Vorinstanz qualifizierte die Zahlungsverzugskündigung vorfrageweise als gültig, verpflichtete die Gesuchsgegnerin mit Urteil vom 21. Mai 2021, die

Wohnung unverzüglich zu räumen, und erliess den Ausweisungsbefehl (act. 19 = act. 23).

2. Dagegen erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 7. Juni 2021 (Poststempel) rechtzeitig Berufung bei der Kammer mit den vorstehend wieder-gegebenen Anträgen (act. 24; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 20). Mit einer weiteren Eingabe vom 7. Juni 2021 (Poststempel) erhob sie zudem Beschwerde gegen die mit selbigem Entscheid erfolgte Abweisung ihres Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege (act. 24 im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. PF210022 = act. 28/24 im vorliegenden Verfahren; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 20). Die beiden Verfahren wurden mit Verfügung vom 5. Juli 2021 vereinigt (vgl. act. 27).

3. Nach Beizug der vorinstanzlichen Akten (act. 1-21) erweist sich die Sache als spruchreif. Von der Einholung einer Berufungs- bzw. Beschwerdeantwort wurde gestützt auf Art. 312 Abs. 1 und Art. 322 Abs. 1 ZPO abgesehen und auf das Einholen eines Kostenvorschusses (Art. 98 ZPO) umständehalber verzichtet.

## II.

1. Die Vorinstanz kam nach Darlegung der Parteivorbringen zum Schluss, der Gesuchsteller habe mit der Zahlungsaufforderung vom 31. Juli 2020 und der Kündigung vom 7. September 2020 die Formen und Fristen gemäss Art. 257d und Art. 266I OR eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 31. Oktober 2020 aufgelöst. Daran würden auch die unbehelflichen Einwendungen der Gesuchsgegnerin über die Gründe des Zahlungsrückstands nichts ändern. Die Gesuchsgegnerin befinde sich daher ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses sei bei einer Zahlungsverzugskündigung von vornherein ausgeschlossen (Art. 272 Abs. 1 lit. a OR). Da die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse klar seien, sei der verlangte Ausweisungsbefehl gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO antragsgemäss zu erteilen (act. 23 S. 5-7).

2. Dagegen wendet die Gesuchsgegnerin in der Berufungsschrift ein, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unrichtig bzw. unvollständig festgestellt und Art. 257 ZPO sowie den Untersuchungsgrundsatz falsch angewendet. Sie mo-

niert, die Vorinstanz habe ohne jegliche Begründung festgehalten, dass sie (die Gesuchsgegnerin) sich in Zahlungsverzug befunden habe und die Kündigung gültig erfolgt sei. Obwohl sie sämtliche Zahlungsbelege eingereicht habe, habe die Vorinstanz ihre Darstellung zum Sachverhalt nicht berücksichtigt. Im Zeitpunkt der Kündigung am 7. September 2020 seien sämtliche Mietzinsen beglichen gewesen, weshalb die Vorinstanz das Gesuch der Gegenpartei zu Unrecht gutgeheissen habe (act. 24. 3-6).

3. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz (fristgerecht) schriftlich, begründet und mit Anträgen einzureichen. Es ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und inwiefern er abgeändert werden sollte (Begründungslast). Diese Pflicht zur Begründung der Berufung besteht auch in Verfahren, in welchen das Gericht den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat (Untersuchungsmaxime). Die das Rechtsmittel erhebende Partei muss sich also mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen (ZK ZPO-Reetz/Theiler, 3. Aufl. 2016, N 34 ff. zu Art. 311 ZPO m.w.H.) und wenigstens rudimentär darlegen, an welchen Mängeln dieser ihrer Auffassung nach leidet (vgl. auch OGerZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGerZH PF110034 vom 22. August 2011). Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

4.1 Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO sowie zur Zahlungsverzugskündigung im Sinn von Art. 257d OR kann – um Wiederholungen zu vermeiden – auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 23 S. 6 f.). Vom Gesuchsteller vor Vorinstanz behauptet (act. 1 S. 3 ff.) und aktenkundig ist, dass er der Gesuchsgegnerin mit Einschreiben vom 31. Juli 2020 eine 30-tägige Frist zur Zahlung der rückständigen Mietzinsen für die Monate Juni und Juli 2020 (gesamthaft Fr. 3'780.–) ansetzten liess, mit der Androhung, dass im Säumnisfall das Mietverhältnis gemäss Art. 257d OR gekündigt werde (act. 3/4). Diese Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung wurde der Gesuchsgegnerin gemäss Sendungsverfolgung

der Post am 3. August 2020 am Postschalter zugestellt (act. 3/4 Blatt 3). Die 30-tägige Zahlungsfrist endete am 2. September 2020. Mit an die Rechtsvertreterin des Gesuchstellers adressiertem Schreiben vom 6. August 2020 und Kopien von vier Zahlungsbelegen machte die Gesuchsgegnerin geltend, die Mietzinsen von Mai bis und mit August 2020 beglichen zu haben (act. 3/5). Mit Antwortschreiben vom 24. August 2020 wurde sie informiert, dass ihre vier Zahlungen vom 6. Mai, 9. Juni, 6. Juli und 6. August 2020 auf die offenen Mietzinsen der Monate Februar, März, April und Mai 2020 angerechnet worden und die abgemahnten Mietzins für die Monate Juni und Juli 2020 nach wie vor ausstehend seien (act. 3/6). Mit Formular vom 7. September 2020, d.h. nach Ablauf der Zahlungsfrist am 2. September 2020, kündigte der Gesuchsteller das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs ausserordentlich auf den 31. Oktober 2020 (act. 3/7). Mit Schreiben vom 8. September 2020 informierte ihn die Gesuchsgegnerin über die am 7. September 2020 erfolgte Zahlung von zwei Mietzinsen in Höhe von total Fr. 3'780.–, weshalb sie die Kündigung als nicht rechtsgültig erachte (act. 3/8).

4.2 Die Gesuchsgegnerin räumte vor Vorinstanz ein, im Februar und April 2020 mit der Mietzinszahlung in Rückstand geraten zu sein, was sie erst mit der Zahlungsandrohung des Gesuchstellers realisiert habe. Nach Erhalt von dessen Schreiben vom 24. August 2020 habe sie im September 2020 drei Monatsmieten bezahlt. Trotz ihrer Bemühungen und der hernach pünktlich bezahlten Mietzinsen sei das Mietverhältnis gekündigt worden (act. 9 S. 4 ff.).

4.3 Zwar divergieren die Darstellungen der Parteien darüber, welche Mietzinszahlungen auf welchen Monat anzurechnen sind (vgl. act. 1 S. 3 ff., act. 3/5-6, act. 3/9; act. 9 S. 3 und act. 10 S. 2), doch ergibt sich selbst aus der vorinstanzlichen Darstellung der Gesuchsgegnerin, dass der Mietzins für den ausstehenden und abgemahnten Monat Juli 2020 erst am 7. September 2020 (act. 9 S. 3 und act. 10/2) und damit nach Ablauf der Zahlungsfrist am 2. September 2020 beglichen wurde.

Die Behauptung der Gesuchsgegnerin in der Berufung, sie sei für die Monate Mai und Juni 2002 abgemahnt worden, welche Mietzinsen innert Frist bezahlt worden seien (act. 24 S. 3), widerspricht einerseits den Akten und ist andererseits

eine in der Berufung verspätet erhobene und deshalb nicht zu berücksichtigende neue Tatsachenbehauptung (Art. 317 ZPO).

4.4 Weil die Gesuchsgegnerin wie gesagt den abgemahnten und ausstehenden Mietzins (mindestens) für Juli 2020 bis zum Ablauf der Zahlungsfrist am 2. September 2020 (selbst nach ihrer Darstellung) nicht vollständig beglichen hatte, kam die Vorinstanz im Ergebnis zu Recht zum Schluss, dass das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 7. September 2020 gültig (frist- und termingerecht) auf den 31. Oktober 2020 gekündigt worden war. Damit ist im Sinne von Art. 257 ZPO der Sachverhalt (Zahlungsverzug) als bewiesen und die Rechtslage bezüglich der fristlos erfolgten Kündigung gestützt auf Art. 257d OR als klar zu betrachten. Die Gesuchsgegnerin befindet sich demnach ohne gültigen Rechtsgrund in der Wohnung. Daran vermag auch der behauptete Umstand, dass im Zeitpunkt der Kündigung sämtliche Mietzinsschulden bezahlt gewesen seien, nichts mehr zu ändern. Die Berufung ist nach dem Gesagten unbegründet und abzuweisen.

5. Sofern die Gesuchsgegnerin mit ihrem Antrag, der Räumungszeitpunkt sei frühestens auf den 31. Mai 2022 festzusetzen, sinngemäss eine Mieterstreckung beantragt, ist darauf nicht einzutreten, da eine solche nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein kann; vielmehr wäre darüber in einem mietrechtlichen Kündigungsschutzverfahren zu befinden. Im Übrigen käme ihr Antrag einer Mieterstreckung gleich, welche bei einer Zahlungsverzugskündigung von vornherein ausgeschlossen ist (Art. 272 Abs. 1 lit. a OR), was bereits die Vorinstanz erwähnte (act. 23 S. 7).

6.1 Das Gesuch der Gesuchsgegnerin um unentgeltliche Rechtspflege wies die Vorinstanz ab, mit der Begründung, die Gesuchsgegnerin habe ihre finanziellen Verhältnisse nicht hinreichend belegt, wobei auf eine Nachforderung verzichtet werden könne, da sich ihr Rechtsbegehren in der Sache von vornherein als aussichtslos erwiesen habe. Gestützt auf die Praxis der Streitwertberechnung bei strittigen Kündigungen und dem so errechneten Streitwert von Fr. 68'040.– (36 Monate x Fr. 1'890.– monatlicher Mietzins) setzte die Vorinstanz die Entscheidungsbüher auf Fr. 1'500.– fest und auferlegte diese der unterliegenden Ge-



suchsgegnerin (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Diese wurde zudem verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'360.– (inkl. 7.7% MwSt) zu bezahlen (act. 23 S. 7 f.).

6.2 Die Gesuchsgegnerin moniert, die Vorinstanz habe übergangen, dass ihre Unterstützung durch die Sozialhilfe belegt sei und damit implizit auch ihre Mittellosigkeit. Überdies sei sie im Zeitpunkt der Kündigung nicht in Zahlungsverzug gewesen, weshalb die Erfolgsaussichten ihres Antrags nicht von der Hand zu weisen seien (act. 28/24 S. 4 f.).

6.3 Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie mittellos und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos ist. Im Zusammenhang mit den Prozessaussichten fällt in Betracht, dass die Gesuchstellerin nicht anwaltlich vertreten war und als juristische Laiin zu betrachten ist. Nachdem unmittelbar nach der Kündigung sämtliche Mietzinsausstände (mutmasslich vom Sozialamt) beglichen worden waren und sie damit keinerlei Mietschulden mehr aufgewiesen hatte, durfte sie davon ausgehen, dass ihr Prozessstandpunkt im erstinstanzlichen Verfahren nicht offensichtlich aussichtslos sei, zumal ihr die Feinheiten des Verfahrens betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen, insbesondere die rechtlichen Voraussetzungen, nicht hinreichend bekannt gewesen sein dürften. Entgegen der Vorinstanz ist daher nicht von offensichtlicher Aussichtslosigkeit des Prozessstandpunkts der Gesuchstellerin auszugehen.

Die Gesuchstellerin reichte vor Vorinstanz zur Begründung ihrer Mittellosigkeit den Beschluss des Bezirksrats Bülach vom 30. September 2020 ein, womit dieser in teilweiser Gutheissung des Rekurses von der geleisteten (Sozialhilfe-)Unterstützung ab 18. Juli 2019 bis 31. März 2020 in der Höhe von rund CHF 26'000.- inkl. KVG sowie vom Anspruch der Gesuchstellerin auf Übernahme des gesamten Mietzinses für den Monat Juli 2019 Kenntnis nahm (act. 10/4). In Anbetracht dieses Belegs sowie des Umstands, dass die Gesuchstellerin nicht rechtskundig ist, hätte es der Vorinstanz obliegen, der Gesuchstellerin Frist zur Einreichung weiterer Belege zu ihrer finanziellen Situation anzusetzen. Dies ist unterblieben. Von einer Rückweisung an die Vorinstanz kann indes abgesehen werden, weil die Gesuchstellerin im Beschwerdeverfahren das von ihr erstellte

Budget für das Jahr 2021 zuhanden des Sozialdienstes D.\_\_\_\_\_ und den Kontoauszug des Sozialamtes einreichte (act. 28/25/1 und 28/25/2). Aus Letzterem geht hervor, dass die Gesuchstellerin seit Januar 2021 regelmässig vom Sozialdienst unterstützt wird. Damit ist deren prozessuale Mittellosigkeit auch für das vorinstanzliche Verfahren glaubhaft.

Demzufolge ist die Beschwerde gutzuheissen und es ist der Gesuchstellerin für das vorinstanzliche Verfahren unter Vorbehalt der Rückzahlung nach Art. 123 Abs. 1 ZPO die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.

7. Zusammenfassend ist die Berufung gegen den Ausweisungsbefehl vom 21. Mai 2021 abzuweisen und die Beschwerde gegen die Abweisung der unentgeltlichen Rechtspflege gutzuheissen.

### III.

1. Die Klage auf Ausweisung sowie das Begehren um unentgeltliche Rechtspflege ergingen gleichentags im gleichen schriftlichen Entscheid (act. 23). In der Beschwerde vom 7. Juni 2021 ersuchte die Gesuchstellerin darum, die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Vorinstanz aufzuerlegen bzw. ihr die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren (act. 28/24 S. 2 und 5). Ein entsprechender Antrag fehlt zwar in der Berufung (act. 24). Indes ist aufgrund der Gesamtumstände von einem sinngemässen Antrag der Gesuchstellerin um unentgeltliche Rechtspflege für beide Rechtsmittelverfahren auszugehen. Unter Verweis auf die vorstehenden Erwägungen (E. II./6.3) ist ihr somit für das Beschwerde- und Berufungsverfahren die unentgeltliche Rechtspflege zu bewilligen, unter Vorbehalt der Rückzahlung gemäss Art. 123 Abs. 1 ZPO.

2.1 Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens sind entsprechend dem Ausgang des Verfahrens zu zwei Dritteln der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen und im Übrigen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Die der Gesuchsgegnerin auferlegten Kosten sind zufolge der ihr gewährten unentgeltlichen Rechtspflege einstweilen auf die Gerichtskasse zu nehmen. Dabei ist die Gesuchsgegnerin darauf hinzuweisen, dass sie zur Rückzahlung verpflichtet ist, sobald sie dazu in der Lage

ist (Art. 123 ZPO). Entschädigungen sind keine zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin nicht, weil sie im Berufungsverfahren unterliegt und im Beschwerdeverfahren keine ihr konkret angefallenen Umtriebe substantiiert und belegt hat, dem Gesuchsteller nicht, weil ihm keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Der Beschwerdeführerin und Berufungsklägerin wird für das Berufungs- und das Beschwerdeverfahren die unentgeltliche Rechtspflege (im Sinne der unentgeltlichen Prozessführung) bewilligt. Die Rückzahlung gemäss Art. 123 Abs. 1 ZPO bleibt vorbehalten.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. In Gutheissung der Beschwerde wird Dispositiv-Ziffer 1 der Verfügung des Einzelgerichts am Bezirksgericht Bülach vom 21. Mai 2021 aufgehoben und der Beschwerdeführerin und Berufungsklägerin wird die unentgeltliche Rechtspflege (im Sinne der unentgeltlichen Prozessführung) im vorinstanzlichen Verfahren bewilligt.  
Die Rückzahlungspflicht gemäss Art. 123 ZPO bleibt vorbehalten.
2. Die Berufung wird abgewiesen und das Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 21. Mai 2021 wird bestätigt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 900.– festgesetzt, im Umfang von zwei Dritteln der Berufungsklägerin auferlegt und im Übrigen auf die Gerichtskasse genommen.  
Der der Berufungsklägerin auferlegte Anteil der Kosten wird zufolge gewährter unentgeltlicher Rechtspflege einstweilen auf die Gerichtskasse genommen. Die Rückzahlungspflicht der Berufungsklägerin gemäss Art. 123 ZPO bleibt vorbehalten.

4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten und Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 24 und act. 28/24, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

6. 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. 68'040.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am:  
17. August 2021