

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF220015-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur. R.
Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Beschluss vom 15. März 2022

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen

Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 21. Januar 2022 (ER210136)

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ mietete mit Vertrag vom 2. April 2004 von B._____ eine 3-Zimmerwohnung im 2. OG links an der C._____-Strasse 1 in ... D._____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'650.00 (act. 5/1). Ab 1. April 2018 betrug der Mietzins Fr. 1'700.00 brutto pro Monat (act. 1 S. 3 Rz. 5). Das Mietverhältnis wurde von B._____ mit amtlich genehmigtem Formular vom 29. Juni 2020 per 30. September 2020 gekündigt (act. 5/2). Dagegen machte A._____ bei der Schlichtungsbehörde Zürich ein Verfahren betreffend Kündigungsschutz/Anfechtung anhängig. Im Beschluss vom 2. Februar 2021 hielt die Schlichtungsbehörde fest, dass A._____ die Anfechtungsfrist verpasst habe und die Kündigung deshalb nicht auf eine allfällige Missbräuchlichkeit überprüft werden könne. Den mit Beschluss vom 2. Februar 2021 unterbreiteten Urteilsvorschlag der Schlichtungsbehörde, dass die Kündigung form-, frist- und termingerecht erfolgt und somit gültig sei, lehnte A._____ ab, woraufhin ihr am 23. Februar 2021 die Klagebewilligung ausgestellt wurde (act. 5/5-6). Auf die in der Folge von A._____ beim Mietgericht Zürich eingereichte Klage wurde mit Zirkulationsbeschluss vom 1. Juli 2021 nicht eingetreten, da A._____ den von ihr einverlangten Kostenvorschuss für das Verfahren auch innert der angesetzten Nachfrist nicht geleistet hatte. Der Entscheid wurde am 14. September 2021 rechtskräftig (act. 5/7 S. 3 f.).

1.2. Mit Eingabe vom 14. Oktober 2021 (Datum Poststempel) gelangte B._____ (Gesuchsteller und Berufungsbeklagter, fortan Berufungsbeklagter) an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz (fortan Vorinstanz), und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung von A._____ (Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin, fortan Berufungsklägerin; act. 1). Mit Verfügung vom 15. Oktober 2021 setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren an (act. 6). Nach Erhalt der Verfügung rief zunächst am 1. November 2021 die Berufungsklägerin und am 4. November 2021 eine Sozialarbeiterin der Psychiatrischen Universitätsklinik Zürich (PUK) bei der Vorinstanz an. Letztere erklärte, die Berufungsklägerin sei am

1. November 2021 in die PUK eingewiesen worden (act. 8-11). Auf das von der Sozialarbeiterin der PUK sowie der Berufungsklägerin nachfolgend schriftlich gestellte Fristerstreckungsgesuch hin, erstreckte die Vorinstanz die Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren bis zum 22. November 2021 (act. 12-14). Es folgten Telefonate mit dem Beistand der Berufungsklägerin, der Sozialarbeiterin der PUK und die Berufungsklägerin reichte der Vorinstanz unter Beilage eines Arzteugnisses ein weiteres schriftliches Gesuch um Fristverlängerung ein. Daraufhin setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 19. November 2021 Frist an, um einen Rechtsanwalt für das Verfahren zu mandattieren, unter der Androhung, dass im Säumnisfall eine Vertretung durch das Gericht bestellt werde (act. 15-20). Mit Eingabe vom 29. November 2021 teilte die Berufungsklägerin mit, von Rechtsanwältin MLaw Y._____ vertreten zu werden (act. 23). Mit Verfügung vom 30. November 2021 setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin eine erneute Frist an, um zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 24). Die vorinstanzlichen Akten wurden Rechtsanwältin MLaw Y._____ zur Einsicht zugestellt (act. 26-27). Mit Eingabe vom 8. Dezember 2021 ersuchte diese um Fristerstreckung für die Stellungnahme bis zum 13. Januar 2022, weil ihr eine Kontaktaufnahme mit der Berufungsklägerin zwecks Instruktion noch nicht möglich gewesen sei (act. 28). Mit Verfügung vom 9. Dezember 2021 gewährte die Vorinstanz eine letztmalige Frist-erstreckung bis zum 23. Dezember 2021 (act. 30). Mit Eingabe vom 22. Dezember 2021 reichte Rechtsanwältin MLaw Y._____ eine Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren des Berufungsbeklagten ein (act. 32).

Mit Urteil vom 21. Januar 2022 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren des Berufungsbeklagten gut und verpflichtete die Berufungsklägerin, die 3-Zimmerwohnung im 2. OG links an der C._____-Strasse 1 in ... D._____ inklusive Keller- und Estrichabteil unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und dem Berufungsbeklagten zurückzugeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 34 = act. 39 S. 12 f.).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 10. Februar 2022 (Datum Poststempel) erhob die Beru-

fungsklägerin rechtzeitig Berufung gegen das Urteil der Vorinstanz vom 21. Januar 2022 (act. 35b zur Rechtzeitigkeit). Sie stellt folgende Rechtsmittelanträge (act. 40 S. 2):

- "1. Das Urteil des Einzelgerichts Audienz am Bezirksgericht Zürich vom 21. Januar 2022 sei aufzuheben und auf das Ausweisungsbegehren sei nicht einzutreten.
2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchstellers/Berufungsbeklagten."

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-37). Das Verfahren erweist sich sogleich als spruchreif. Auf die Einholung einer Berufungsantwort des Berufungsbeklagten kann daher in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Ihm ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 40 zuzustellen.

3.

Die Berufung ist innert Frist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO; Art. 314 ZPO). Es kann die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsbegründung hat sich sachbezogen mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinanderzusetzen, es ist konkret zu rügen und aufzuzeigen, weshalb und in welchen Belangen der angefochtene Entscheid falsch sein soll und welche Dokumente diese Argumentation stützen (vgl. etwa OGer ZH PD210005 vom 6. Mai 2021 E. 3. m.w.H.). Ist eine Berufung im genannten Sinne unbegründet geblieben oder verfügt sie über keine Anträge, ist auf sie nicht einzutreten.

4.

4.1. Die Vorinstanz kam zum Schluss, der rechtlich relevante Sachverhalt sei erstellt und die Rechtslage sei klar. Dazu erwog sie im Wesentlichen, die Vermieterschaft habe mit der Kündigung vom 29. Juni 2020 die Formen und Fristen von Art. 266a, 266c und 266l OR eingehalten und das Mietverhältnis in Anwendung von Art. 266a Abs. 2 OR spätestens per 31. März 2021 gültig aufgelöst, womit

sich die Berufungsklägerin heute in jedem Fall ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinde (act. 39 S. 10 Erw. 5.4.4. und 6.). Entgegen der Auffassung der Berufungsklägerin gelte der Urteilsvorschlag vom 2. Februar 2021, mit welchem die Gültigkeit der ordentlichen Kündigung vom 29. Juni 2020 per 30. September 2020 festgestellt wurde, aufgrund des Nichteintretensentscheides des Mietgerichts Zürich vom 1. Juli 2021 als anerkannt und habe die Wirkungen eines rechtskräftigen Entscheides. Über die Gültigkeit der Kündigung sei demnach bereits rechtskräftig entschieden worden, weshalb diese Frage einer erneuten (im Ausweisungsverfahren vorfrageweisen) gerichtlichen Beurteilung entzogen sei (act. 39 S. 7 Erw. 5.2.3.). Die Vorinstanz hielt weiter fest, auch eine – in Missachtung der res iudicata-Wirkung des Urteilsvorschlages vom 2. Februar 2021 vorgenommene – vorfrageweise Überprüfung der Kündigung auf ihre Gültigkeit hin, würde nichts ändern. Die Kündigung sei mit amtlich genehmigtem Formular erfolgt und der Berufungsklägerin am 30. Juni 2020 zur Abholung gemeldet worden. Sie gelte nach der absoluten Empfangstheorie somit spätestens als am 1. Juli 2020 zugestellt und habe diesfalls gestützt auf Art. 266a Abs. 2 OR spätestens am 31. März 2021 Gültigkeit erlangt. Den Einwand der Berufungsklägerin, sie sei aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage gewesen, eingeschriebene Sendungen bei der Post abzuholen, erachtete die Vorinstanz als offensichtlich haltlos, es handle sich um eine Schutzbehauptung. Nach der Vorinstanz lasse sich überdies allein aus der Tatsache, dass die Berufungsklägerin in der Vergangenheit eingeschriebene Sendungen nicht abgeholt habe, nicht schliessen, der Berufungsbeklagte habe um die gesundheitliche Situation und ein Unvermögen der Berufungsklägerin zur Entgegennahme eingeschriebener Post gewusst. Die diesbezüglichen Vorbringen der Berufungsklägerin – so die Vorinstanz – würden pauschale Behauptungen darstellen, welche sie nicht näher ausgeführt habe. Schliesslich fügte die Vorinstanz an, weitere Gründe, welche die Kündigung als missbräuchlich erscheinen liessen, habe die Berufungsklägerin nicht vorgebracht und seien auch nicht ersichtlich (act. 39 S. 8 ff.).

4.2. Die Berufungsklägerin bringt in ihrer Berufung einzig vor, das vorinstanzliche Urteil anfechten zu wollen, weil sie es als ungerecht empfinde (act. 40 S. 3). In welchen Erwägungen des vorinstanzlichen Urteils und aus welchem Grunde dem

so ist resp. in welchen Punkten die Vorinstanz ihrer Ansicht nach anders hätte entscheiden sollen, führt die Berufungsklägerin nicht an. Sie unterlässt es, sich sachbezogen mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinander zu setzen und genügt damit den Anforderungen an die Berufungsbegründung nicht. Auf die Berufung ist infolgedessen nicht einzutreten.

5.

Ausnahmsweise ist auf die Erhebung von Kosten im Berufungsverfahren zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm im Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 40, sowie an den Beistand E._____ (... [Adresse]) und an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, 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. 10'200.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: