

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF220091-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Beschluss vom 23. November 2022

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

Pensionskasse B. _____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Berufung gegen Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 7. Oktober 2022 (ER220146)**

Erwägungen:

1. Das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich hiess mit Urteil vom 7. Oktober 2022 das Ausweisungsbegehren der Pensionskasse B._____ (Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) vom 23. August 2022 gut und verpflichtete A._____ (Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin, nachfolgend Berufungsklägerin), die 1.5-Zimmer-Wohnung im 7. Obergeschoss in der Liegenschaft ... [Adresse] unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 1, act. 13 = act. 17). Zur Begründung führte die Vorinstanz im Wesentlichen an, das Mietverhältnis sei mit der Zahlungsaufforderung vom 8. April 2022 und der Kündigung vom 25. Mai 2022 unter Einhaltung der Formen und Fristen von Art. 257d und 266I OR gültig per 30. Juni 2022 aufgelöst worden, weshalb sich die Berufungsklägerin ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinde und dem Ausweisungsantrag stattzugeben sei (act. 16 S. 2-9).

Gegen dieses Urteil erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 4. November 2022 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung bei der Kammer (act. 18).

2. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). In der Begründung hat ein Berufungskläger der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und abgeändert werden soll. An Berufungen von Laien werden in dieser Hinsicht zwar nicht allzu strenge Anforderungen gestellt. Es genügt aber auf jeden Fall nicht, in einer Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und/oder pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben, oder das zu wiederholen, was bereits vor Vorinstanz vorgebracht wurde (sog. Begründungslast; vgl. OGer ZH, LB110049 vom 5. März 2012 E. 1.1 m.w.H.; OGer ZH, PF120022 vom 1. Juni 2012 E. 4.1). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichti-

ge Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3. Die Berufungsklägerin verlangt mit der Berufung sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Abweisung des Ausweisungsgesuchs (act. 18). Sie führt zusammengefasst aus, sie habe ihre Miete immer bezahlt, aber es seien in der Buchhaltung der Verwaltung grosse Fehler passiert. Die Kündigungsandrohung sei nicht korrekt. Die Verwaltung sage, sie schulde Fr. 11'490.--, auf der Kündigungsandrohung würden aber Fr. 1'915.-- stehen. Sie hätten gewusst, dass sie in dieser Zeit den Brief nicht abholen könne. Sie habe mindestens drei Mal darum gebeten, die Kündigungsandrohung noch einmal per A-Post zu schicken, aber es sei nicht reagiert worden. Sie habe von der Verwaltung einen Betreibungsregistereintrag über Fr. 11'490.--. So finde sie unmöglich eine neue Wohnung (act. 18 S. 1-4 und act. 19/4-5).

Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Wiederholungen des bei der Vorinstanz Ausgeführten. So beanstandete die Berufungsklägerin bereits im vorinstanzlichen Verfahren die Zahlungsaufforderung hinsichtlich der Diskrepanz zwischen dem in der Aufforderung genannten und dem effektiv geschuldeten Betrag sowie den Umstand, dass sie immer wieder bei der Verwaltung nach einer erneuten Zustellung per A-Post gefragt habe, ohne dass die Verwaltung darauf reagiert hätte, und machte geltend, mit dem Betreibungsregistereintrag keine Wohnung zu finden (vgl. act. 10/1 und act. 10/4). Dazu führte die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid einerseits aus, dass für die Zustellung der Kündigungsandrohung die relative Empfangstheorie gelte und die Zahlungsaufforderung der Berufungsklägerin am 13. April 2022 zur Abholung gemeldet, jedoch innert der siebentägigen Frist nicht abgeholt worden sei, weshalb sie am 20. April 2022 als zugestellt gelte. Die Einwendung der Berufungsklägerin, dass sie die Zahlungsaufforderung zum ersten Mal sehe, sei für die Frage (des Zeitpunkts) der Zustellung unerheblich (act. 17 S. 6 f.). Andererseits wies die Vorinstanz darauf hin, dass die Zahlungsaufforderung vom 8. April 2022 die Anforderungen an die Klar-

heit der Erklärung erfülle. Es stehe der Vermieterschaft frei, die Zahlungsaufforderung auf den Ausstand für einen Monatsmietzins zu beschränken. Die Berufungsklägerin könne aus ihrem Vorbringen, dass die Höhe des (später kommunizierten) tatsächlichen Zahlungsausstandes von Fr. 11'940.-- nicht mit dem auf der Zahlungsaufforderung bezifferten Ausstand von Fr. 1'915.-- übereinstimme, nichts zu ihren Gunsten ableiten (act. 17 S. 7 f.). Des Weiteren prüfte die Vorinstanz die Gewährung einer Schonfrist und erachtete eine solche als nicht gerechtfertigt (act. 17 S. 9 ff.). Eine Auseinandersetzung mit diesen Erwägungen der Vorinstanz findet in der Berufung nicht einmal ansatzweise statt. Damit erfüllt die Berufung auch die für Laien geltenden, reduzierten Begründungsanforderungen nicht, weshalb auf die Berufung nicht einzutreten ist.

4. In den Beilagen zur Berufung vom 4. November 2022 weist die Berufungsklägerin schliesslich darauf hin, dass sie in Frieden und freiwillig die Wohnung verlassen möchte, und unterbreitet hierzu zwei mögliche Lösungsvorschläge (act. 19/1-3). Diese bilden indes nicht Gegenstand des Ausweisungsverfahrens, weshalb hier nicht weiter darauf einzugehen ist. Mit der Vorinstanz ist die Berufungsklägerin an dieser Stelle erneut darauf hinzuweisen, dass es den Parteien freisteht, unabhängig vom gerichtlichen Verfahren eine Vereinbarungen über das Verbleiben der Berufungsklägerin in der Wohnung zu treffen (vgl. act. 17 S. 10).

5. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG).

Ausgehend von einem monatlichen Mietzins in Höhe von Fr. 1'915.-- (act. 3/2) und einer praxisgemässen Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung beträgt der Streitwert für das vorliegende Verfahren Fr. 11'490.--. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1, 2 und 3, § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit auf Fr. 250.-- festzusetzen und der Beru-

fungsklägerin aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Berufungsbeklagten mangels Aufwendungen, die zu entschädigen wären, nicht zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 250.-- festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 18, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, 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. 11'490.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: