

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF220108-O/U

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

Urteil vom 13. Januar 2023

in Sachen

1. **A.** _____,
2. ...
3. ...

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

1. **B.** _____,
2. **C.** _____,
3. **D.** _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes
Bülach vom 21. Oktober 2022 (ER220061)**

Erwägungen:

1.

1.1. A._____, E._____ und F._____ mieteten mit Vertrag vom 23. März 2020 von B._____, C._____ und D._____ eine 3.5-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss rechts inklusive Kellerabteil in der Liegenschaft an der G._____-strasse ... in H._____(act. 3/3).

1.2. Am 5. August 2022 leiteten B._____, C._____ und D._____ (Gesuchsteller und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach ein Ausweisungsverfahren gegen A._____, E._____ und F._____ ein (act. 1/1-4). Mit Verfügung und Urteil vom 21. Oktober 2022 trat das Einzelgericht auf das Ausweisungsbegehren gegen E._____ und F._____ nicht ein, hiess das Ausweisungsbegehren gegen A._____ gut und verpflichtete diese, die betreffende Wohnung unverzüglich zu räumen und den Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 16 [unbegründet] = act. 22 = act. 26).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob A._____ (Gesuchsgegnerin 1 und Berufungsklägerin, nachfolgend Berufungsklägerin) mit Eingabe vom 14. Dezember 2022 Beschwerde bei der Kammer (act. 27). Sie verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und sinngemäss die Abweisung des Ausweisungsbegehrens unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Berufungsbeklagten.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-24). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. 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). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die un-

richtige Rechtsanwendung und die unrichtige 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).

2.2. Die vorliegende Berufung vom 14. Dezember 2022 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit (teilweise auch sinngemässen) Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Berufungsklägerin ist durch den angefochtenen beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

3.

3.1. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt, gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 26 S. 4). Sodann kann gemäss Art. 257d Abs. 1 OR der Vermieter dem Mieter, der nach Übernahme der Mietsache mit der Zahlung fälliger Mietzinsen oder Nebenkosten in Verzug ist, schriftlich eine Zahlungsfrist ansetzen und ihm androhen, dass bei deren unbenutztem Ablauf das Mietverhältnis gekündigt werde. Die Zahlungsfrist hat bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage zu betragen. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung das Mietverhältnis bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen unter Einhaltung einer weiteren Frist von mindestens 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen. Die Kündigung hat bei Wohn- oder Geschäftsräumen mit einem vom Kanton genehmigten Formular zu erfolgen (Art. 266l Abs. 2 OR). Handelt es sich beim Mietobjekt überdies um eine Familienwohnung, so sind sowohl die Fristansetzung mit der Kündigungsandrohung als auch die Kündigung jedem Ehegatten separat zuzustellen (Art. 266n OR).

3.2. Vor diesem Hintergrund hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren im Wesentlichen mit der Begründung gut, die Berufungsbeklagten hätten die Beru-

fungsklägerin (bzw. die Beklagten des vorinstanzlichen Verfahrens) mit Schreiben vom 8. April 2022 für ausstehende Mietzinsen für die Monate Februar bis April 2022 gemahnt und ihnen eine dreissigtägige Frist zur Begleichung des Ausstandes angesetzt, mit der Androhung der ausserordentlichen Kündigung im Säumnisfall. Nachdem die Berufungsklägerin die ausstehenden Mietzinse nicht innert Frist beglichen habe, hätten die Berufungsbeklagten der Berufungsklägerin am 17. Mai 2022 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. Juni 2022 gekündigt. Diese Sachverhaltsfeststellungen seien anlässlich der Hauptverhandlung von der Berufungsklägerin unbestritten geblieben, und es seien keine Einwendungen gegen die klare Rechtslage erhoben worden. Das Mietverhältnis sei unter Einhaltung der Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266I OR gültig aufgelöst worden, weshalb sich die Berufungsklägerin heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinde und dem Ausweisungsbegehren zu entsprechen sei (act. 26 S. 3 ff.).

3.3. Die Berufungsklägerin bringt dagegen im Berufungsverfahren zusammengefasst vor, sie könne mittels Belastungsanzeige belegen, dass sie die Mietzinse für die Monate Februar bis April 2022 bezahlt habe. Sie habe die Zahlungsaufforderung vom 8. April 2022 daher als gegenstandslos erachtet und sei nicht darauf eingegangen. Sie sei zugleich überrascht und überfordert gewesen, als sie die Kündigung vom 17. Mai 2022 erhalten habe. Sie habe die Wohnung nicht verlassen, weil sie die Mieten bis zu diesem Zeitpunkt jeweils bezahlt gehabt habe. Auf Grund des Kündigungsschreibens sei sie so geschockt gewesen, dass sie Angst und Panikattacken erlitten habe. Deshalb sei sie auch in ärztlicher Behandlung. Erst nach der Kündigung habe sie die nachfolgenden Mieten für die Monate Juni bis August 2022 nicht mehr bezahlt. Sie sei unsicher gewesen, was sie tun solle, und sie sei mit ihrer Gesundheit beschäftigt gewesen. Seit Oktober 2022 bezahle der Sozialdienst H. _____ die Mieten. Sie sei bereit die Mietschulden zu bezahlen. Gerne würde sie Ratenzahlungen vereinbaren (act. 27 S. 2 f.).

3.4. Soweit die Berufungsklägerin mit diesen Ausführungen geltend macht, die Voraussetzungen für eine Zahlungsverzugskündigung seien nicht gegeben, weil sie damals nicht mit der Bezahlung des Mietzinses in Verzug gewesen sei, ist sie

darauf hinzuweisen, dass sie die von den Berufungsbeklagten behaupteten tatsächlichen Umstände der Zahlungsverzugskündigung im vorinstanzlichen Verfahren hätte bestreiten müssen. Die Berufungsklägerin hat das Bestehen des Ausstandes der Monatsmieten Februar bis April 2022 im Zeitpunkt der Kündigung bei der Vorinstanz nicht bestritten. Sie erhob im Übrigen auch keine anderen Einwände. Zudem macht die Berufungsklägerin im Berufungsverfahren nicht geltend, es sei ihr nicht möglich gewesen, innert der ihr von der Vorinstanz mit Verfügung vom 19. August 2022 angesetzten Frist Stellung zu nehmen (vgl. act. 4). Zwar reicht die Berufungsklägerin mit der Berufung ein Arztzeugnis des medizinischen Zentrums I. _____ vom 15. Dezember 2022 ein, wonach sie auf Grund der angespannten Wohnsituation unter Panikattacken und Angstzuständen leide (act. 29/2). Die Berufungsklägerin vermag alleine damit aber nicht darzutun, dass es ihr nicht möglich gewesen wäre, die nunmehr in der Berufung erhobenen Einwände nicht schon vor erster Instanz vorzubringen. Für das Nachholen der Bestreitungen besteht im Berufungsverfahren auf Grund der geltenden Novenbeschränkung (vgl. vorstehend E. 2.1.) kein Raum.

Abgesehen davon ersucht die Berufungsklägerin in der Berufung sinngemäss um die Weiterführung des Mietverhältnisses unter Vereinbarung einer Ratenzahlung für die ausstehenden Mietzinse. Das ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Es steht der Berufungsklägerin indes frei, sich diesbezüglich an die Berufungsbeklagten zu wenden, wobei anzumerken bleibt, dass die Berufungsbeklagten nicht verpflichtet sind, einem solchen Wunsch zu entsprechen.

3.5. Gestützt auf die (unbestrittenen) Vorbringen und Urkunden der Berufungsbeklagten hat die Vorinstanz schliesslich zu Recht die Gültigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses festgestellt und das Ausweisungsbegehren gutgeheissen. Der angefochtene Entscheid ist nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

4.

4.1. 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).

4.2. Die Berufungsklägerin bestreitet im Rahmen des Ausweisungsverfahrens im Wesentlichen die gültige Auflösung des Mietverhältnisses, weshalb der Streitwert des Berufungsverfahrens dem Mietzins entspricht, der für die Dauer bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin geschuldet ist, gerechnet ab dem bestrittenen Kündigungstermin (30. Juni 2022; act. 3/8). Dabei ist auch der Kündigungsschutz (Sperrfrist) von drei Jahren gemäss Art. 271a lit. e OR zu berücksichtigen (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 44). Der nächstmögliche Kündigungstermin wäre somit der 31. März 2026 (vgl. act. 3/3). Demzufolge ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 2'100.-- (vgl. act. 3/3) von einem Streitwert von Fr. 94'500.-- auszugehen.

4.3. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 8 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 500.-- festzusetzen und der Berufungsklägerin aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist den Berufungsbeklagten nicht zuzusprechen, da ihnen keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.-- festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 27, 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 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. 94'500.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am:
17. Januar 2023