

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190009-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 18. März 2019

in Sachen

A. _____,

Beklagte und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____ **AG**, ...,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 25. Februar 2019 (ER190009)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Beklagte und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mietete von der Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) mit Mietvertrag vom 17./20. August 2018 eine 3.5-Zimmerwohnung im 1. Stock an der C.____-Strasse ... in D.____ samt zugehörigem Kellerabteil zu einem monatlichen Mietpreis von brutto Fr. 1'430.– (act. 2/1). Zudem mietete die Beschwerdeführerin mit separatem Mietvertrag vom 17./20. August 2018 den Einstellplatz Nr. ... an der C.____-Strasse ... in D.____ zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 123.– (act. 2/2).

Mit Einschreiben vom 12. November 2018 setzte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin eine Frist von dreissig Tagen zur Begleichung der ausstehenden Mietzinsschulden von total Fr. 1'553.– an und drohte ihr gleichzeitig die Kündigung bei Nichtbezahlung innert dreissig Tagen an (act. 2/3). Mit Datum vom 17. Dezember 2018 kündigte die Beschwerdegegnerin den Mietvertrag mittels amtlich genehmigtem Formular per 31. Januar 2019. Als Begründung nannte sie: "Kündigung auf Grund Zahlungsverzug gemäss Mahnung mit Kündigungsandrohung vom 12.11.2018" (act. 2/5).

1.2 Mit Eingabe vom 4. Februar 2019 stellte die Beschwerdegegnerin ein Ausweisungsgesuch (act. 1). In der Folge setzte das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Winterthur im summarischen Verfahren (nachfolgend: Vorinstanz) der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 6. Februar 2019 (act. 3) Frist zur Stellungnahme an.

1.3 Die Beschwerdeführerin liess sich nicht fristgerecht vernehmen (vgl. act. 3 i.V.m. act. 4 i.V.m. act. 7 und act. 8/1-3, vgl. act. 9), weshalb die Vorinstanz androhungsgemäss (vgl. act. 3 Dispositiv-Ziffer 1) aufgrund der Akten mit Urteil vom 25. Februar 2019 (act. 5 = act. 11 [Aktenexemplar] = act. 13) wie folgt entschied:

1. Die Beklagte wird verpflichtet, die 3.5-Zimmerwohnung im 1. Stock an der C.____-Strasse ... in D.____ samt zugehörigem Kellerabteil sowie den Einstellplatz Nr. ... an der C.____-

- Strasse ... in D. _____ unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt E. _____ wird angewiesen, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Klägerin, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen ist, zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Klägerin hat die Vollzugskosten vorzuschüssen, doch sind sie ihr von der Beklagten zu ersetzen.
 3. Die Gerichtsgebühr von Fr. 750.– wird von der Klägerin bezogen, ist ihr aber von der Beklagten zu ersetzen.
 4. Die Beklagte wird verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 100.– zu bezahlen.
- 5./6. Mitteilung / Rechtsmittel.

1.4 Dagegen erhebt die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 5. März 2019 (Datum des Poststempels) Beschwerde (act. 12) samt Beilagen (vgl. act. 14/1-3).

1.5 Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (vgl. act. 1-9). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses und die Einholung einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 98, Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Das angefochtene Urteil vom 25. Februar 2019 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Bruttomietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der im Mietvertrag der Parteien vereinbarten monatlichen Bruttomietzinse von Fr. 1'430.– für die Wohnung und Fr. 123.– für den Einstellplatz (act. 2/1-2) ein Total von Fr. 9'318.– (act. 11 E. IV./2.). Dem ist zu folgen, da vor Vorinstanz die Gültigkeit der Kündigung nicht streitig war. Die Eingabe der Beschwerdeführerin ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet, dass sie Anträge zu enthalten hat, welche zu begründen sind (vgl. BGE 137 III 617 ff., E. 4.2.2 m.w.H.). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1 m.w.H.). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer der Rechtsschrift das, was sie bei loyalen Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. OGer ZH PS170262 vom 6. Dezember 2017, E. 2.3 mit Verweis auf OGer ZH RB150008 vom 17. April 2015, E. 2.2).

Die Beschwerde wurde innert der Beschwerdefrist (vgl. act. 5 i.V.m. act. 6 i.V.m. act. 12 S. 1), schriftlich und begründet bei der Kammer eingereicht. Sinn- gemäss beantragt die Beschwerdeführerin die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides, damit sie weiterhin in der Mietwohnung verbleiben kann. Es kann damit grundsätzlich auf die Beschwerde eingetreten werden.

2.3 Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3. Zur Beschwerde im Einzelnen

3.1 Die Vorinstanz begründete ihren Ausweisungsentscheid gestützt auf die unbestritten gebliebene Sachdarstellung der Beschwerdegegnerin im Wesentlichen damit, die Kündigung wegen Zahlungsrückstandes nach Art. 257d OR sei gültig erfolgt. Die Beschwerdegegnerin habe der Beschwerdeführerin zwar bereits am letzten Tag der angesetzten Zahlungsfrist gekündigt. Die Kündigung sei aber gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung dennoch gültig, weil sie von der Beschwerdeführerin erst nach Ablauf der Zahlungsfrist in Empfang genommen worden sei (vgl. act. 11 E. 2).

3.2 Diese Erwägungen stellt die Beschwerdeführerin nicht in Frage. Sie macht einzig und neu geltend, sie habe es schwer gehabt, weil sie nicht genügend Arbeit und Lohn gehabt habe. Ihre Einkommenssituation habe sich nun normalisiert, sie habe bereits den Mietzins für März 2019 bezahlt, und sie sei daran, ihre Schulden, namentlich die Mietzinsschulden, abzuzahlen. Dazu legt sie neue Beilagen ins Recht, mit denen sie dies belegen will (vgl. act. 14/1-3). Diese neuen Vorbringen können nicht berücksichtigt werden (vgl. E.2.3). Selbst wenn dies der Fall wäre, könnten diese nichts am angefochtenen Ausweisungsurteil ändern. Die Beschwerdeführerin bringt nicht vor, weshalb das Ausweisungsurteil unrichtig sein soll.

Soweit eine einvernehmliche Einigung mit der Beschwerdegegnerin nicht möglich sein sollte, bleibt der Beschwerdeführerin nur, sich auf die Suche nach einer neuen Wohnung zu begeben. Weil ihr Freund laut der Beschwerdeführerin ebenfalls ein Einkommen erwirtschaftet und er neben ihr als Mietpartei eines neuen Mietvertrages ebenfalls für den Mietzins aus einem neuen Mietvertrag (solidarisch) haften würde, was für einen Vermieter attraktiv ist, könnte es zu zweit einfacher sein, eine neue Wohnung zu finden und zu mieten, wenn nicht die Beschwerdegegnerin zum Abschluss eines neuen Vertrages über die bisherige Wohnung Hand bietet (was aber in ihrem freien Ermessen steht).

3.3 Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Es bleibt beim angefochtenen Ausweisungsurteil der Vorinstanz vom 25. Februar 2019 (ER190009).

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 9'318.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. 2.1) 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. 200.– festzusetzen.

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Beschwerdeführerin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt.
3. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie der Beschwerdeschrift (act. 12), und an das Einzelgericht summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur, je gegen Empfangsschein, sowie an die Obergerichtskasse.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 9'318.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
19. März 2019