

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF210017-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur.
A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

Beschluss und Urteil vom 9. Juni 2021

in Sachen

1. **A.** _____,

2. ...

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ [Organisation],

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 7. Mai 2021 (ER210013)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 13. März 2017 schlossen die B._____ (B'._____; nachfolgend Vermieterin) und A._____ (nachfolgend Mieterin) einen bis 31. März 2018 befristeten Untermietvertrag für die 2-Zimmerwohnung an der C._____ -str. ... in Zürich (act. 4/1). In der Wohnung waren die Mieterin und ihre Tochter D._____ gemeldet (act. 6b). Mit Nachtrag vom 24. April 2018 erstreckten die Parteien das Mietverhältnis bis 31. März 2019 (act. 4/2). Mit Nachtrag vom 13. März 2019 erfolgte eine weitere Erstreckung bis 31. März 2020 (act. 4/3). Mit Schreiben vom 18. Dezember 2019 und vom 27. Februar 2020 erinnerte die Vermieterin daran, dass der Untermietvertrag per 31. März 2020 auslaufe und bat die Mieterin darum, die Wohnung auf dieses Datum hin zu räumen (act. 4/4-5). Dem kam die Mieterin nicht nach. Mit Schreiben vom 2. April 2020 teilte die Vermieterin der Mieterin mit, aufgrund der aktuellen Lage und Auflagen im Zusammenhang mit der Covid-19 Pandemie, werde dies vorerst toleriert und für ungerechtfertigtes Wohnen Rechnung gestellt; sobald sich die Situation in der Stadt entschärfe, werde der Auszug aus dem Mietobjekt erwartet (act. 4/6). Mit Schreiben vom 28. Oktober 2020 forderte die Vermieterin die Mieterin zum letzten Mal auf, die Wohnung per 30. November 2020 zu verlassen (act. 4/7). Am 17. Dezember 2020 setzte sie ihr eine letzte Frist bis zum 5. Januar 2021 an (act. 4/8).

1.2. Am 3. Februar 2021 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen die Mieterin und deren Tochter D._____ (act. 1; act. 6). Nach Durchführung des Verfahrens hiess die Vorinstanz das Begehren mit Urteil vom 7. Mai 2021 gut und verpflichtete die Mieterin und ihre Tochter, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 25 [= act. 19]).

1.3. Dagegen erhob die Mieterin am 17. Mai 2021 rechtzeitig Beschwerde und ersuchte um Verlängerung der Beschwerdefrist zur Nachreichung einer begründeten Beschwerde durch einen unentgeltlichen Rechtsanwalt (act. 26). Mit Verfü-

gung vom 18. Mai 2021 wurde das Fristerstreckungsgesuch abgewiesen; die Mieterin wurde darauf hingewiesen, dass sie ihre Beschwerde bis zu der am 25. Mai 2021 ablaufenden Beschwerdefrist ergänzen könne. Zudem wurden ihr die Voraussetzungen für ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege erläutert (act. 27). Mit Eingabe vom 25. Mai 2021 machte die Mieterin ergänzende Ausführungen und ersuchte um unentgeltliche Rechtspflege mit dem Hinweis, die entsprechenden Belege würden bis 26. Mai 2021 nachgereicht (act. 29). Diese gingen am 8. Juni 2021 ein (act. 30-31). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-23). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort kann abgesehen werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Geht es im Verfahren wie hier nur um die Frage der Ausweisung und nicht auch um die Gültigkeit der Kündigung, ist für die Berechnung des Streitwerts von sechs Bruttomietzinsen auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Der monatliche Bruttomietzins beläuft sich auf Fr. 1'600.– (act. 4/1). Der Streitwert liegt damit unter Fr. 10'000.–, weshalb gegen den vorinstanzlichen Entscheid das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist (vgl. Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.2. Die Vorinstanz hielt im angefochtenen Entscheid fest, die Mieterin habe innert Frist keine Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren eingereicht, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden sei. Ein befristetes Mietverhältnis ende ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Der Untermietvertrag zwischen den Parteien sei nach zweimaliger Verlängerung bis zum 31. März 2020 befristet gewesen. Auf dieses Datum hin sei das Mietverhältnis beendet worden. Nachdem die Mieterin das Mietobjekt noch nicht geräumt habe, sei die Vermieterin berechtigt, die Ausweisung zu verlangen (vgl. act. 25).

2.3. Die Mieterin macht geltend, die Vorinstanz habe ihr keine Möglichkeit gegeben, sich zu äussern. Dadurch habe sie sich vor dem angefochtenen Entscheid nicht rechtzeitig durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen können (act. 29). Dies trifft nicht zu: Mit Verfügung vom 15. Februar 2021 hatte die Vorinstanz der Mieterin Gelegenheit gegeben, zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 10). Diese Verfügung wurde der Gesuchsgegnerin am 19. Februar 2021 durch das Stadttammannamt übergeben (act. 12-13). Die Mieterin reagierte nicht darauf. Es wäre an ihr gelegen, innert Frist selbst eine Stellungnahme einzureichen oder hierzu rechtzeitig einen Rechtsanwalt zu mandatieren, welcher – bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen – hätte beantragen können, dass er als unentgeltlicher Rechtsbeistand bestellt wird (vgl. Art. 117-118 ZPO). Alternativ hätte die Mieterin unter Berufung auf Art. 6 Ziff. 1 EMRK innert Frist die Durchführung einer mündlichen Verhandlung beantragen können (vgl. BGer, 4A_451/2020 vom 12. November 2020 E. 2.3). Da sie weder das eine noch das andere getan hat, ist die Kritik der Mieterin unbegründet.

2.4. Die Mieterin führt in ihrer Beschwerde weiter aus, sie sei geschieden und seit längerer Zeit arbeitslos; sie lebe mit zwei in Ausbildung stehenden Kindern unter dem Existenzminimum. Eine neue Wohnung habe sie wegen der Covid 19-Situation noch nicht finden können. Die Vermieterin habe ihr zudem im März 2020 mündlich bestätigt, sie könne bis zum Ende der Pandemie in der Wohnung bleiben und brauche keinen neuen Mietvertrag (act. 26).

Nachdem die Mieterin vor Vorinstanz keine Stellungnahme eingereicht hatte, stellen diese Vorbringen neue Tatsachenbehauptungen dar, welche im Beschwerdeverfahren nicht mehr berücksichtigt werden können (vgl. Art. 326 ZPO). Unabhängig davon kommt es für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren einzig darauf an, ob sich die Mieterin gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu Recht im Mietobjekt aufhält oder ob sie nach einer gültigen Beendigung des Mietverhältnisses ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Die geltend gemachten persönlichen Umstände könnten auch aus diesem Grund nicht berücksichtigt werden.

Bei der angeblichen Zusage, die Mieterin könne bis zum Ende der Pandemie in der Wohnung bleiben, handelt es sich weiter um eine blosser Behauptung, die nicht durch objektive Anhaltspunkte gestützt wird. Im Gegenteil schrieb die Vermieterin der Mietern am 2. April 2020 zwar, der Verbleib in der Wohnung werde wegen der ausserordentlichen Lage vorerst toleriert, hielt aber zugleich fest, bis eine Ausweisung eingeleitet werden könne, würden die Kosten für ungerechtfertigtes Wohnen in Rechnung gestellt; sobald sich die Situation in der Stadt entschärfe, werde der umgehende Auszug erwartet (act. 4/6). Auch in den beiden weiteren Schreiben vom 28. Oktober 2020 und 17. Dezember 2020 wies die Vermieterin ausdrücklich darauf hin, der Untermietvertrag sei per 31. März 2020 abgelaufen und es wurde der Mieterin nur eine letzte Frist gegeben, um auszuziehen (act. 4/7-8). Dadurch machte die Vermieterin gegenüber der Mieterin deutlich, dass keine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses erfolgt. Da das Mietverhältnis per 31. März 2020 gültig beendet wurde, hat die Vorinstanz den Ausweisungsbefehl zu Recht erteilt. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

3.

Umständehalber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird daher gegenstandslos und ist abzuschreiben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Mieterin nicht, weil sie unterliegt, und der Vermieterin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteienschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage je eines Doppels von act. 26 und 29, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

4. 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. 9'600.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:
11. Juni 2021