

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF220020-O/U

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

Beschluss und Urteil vom 31. März 2022

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach
vom 2. Februar 2022 (ER210084)

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin, fortan Beschwerdeführerin) mietete ab dem 1. April 2013 eine 2.5-Zimmerwohnung im 2. OG in der Liegenschaft C._____ -strasse 1 in D._____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'094.00 sowie einen Tiefgaragenplatz an der C._____ -strasse 2 in D._____ zu monatlich Fr. 120.00 (act. 3/2-3). Das Mietverhältnis wurde von B._____ (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin) infolge Zahlungsverzugs mit amtlich genehmigtem Formular vom 19. August 2021 per 30. September 2021 gekündigt (act. 3/4).

1.2. Am 19. Oktober 2021 gelangte die Beschwerdegegnerin an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Bülach (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Beschwerdeführerin (act. 1). Mit Verfügung vom 10. November 2021 setzte die Vorinstanz der Beschwerdegegnerin eine Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses (act. 4). Der Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 7). In der Folge lud die Vorinstanz die Parteien zur Verhandlung auf den 13. Januar 2022 vor (act. 8). Die Vorladung wurde der Beschwerdeführerin am 25. November 2021 zugestellt (act. 8). An der Verhandlung war die Beschwerdegegnerin in Begleitung eines Vertreters der E._____ AG anwesend, während die Beschwerdeführerin nicht erschien (Prot. Vi S. 4). Mit Urteil vom 2. Februar 2022 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Beschwerdeführerin, die 2.5-Zimmerwohnung im 2. OG an der C._____ -strasse 1 in D._____ sowie den Tiefgaragenplatz an der C._____ -strasse 2 in D._____ unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 12). Das Urteil erging zunächst unbegründet und wurde – auf rechtzeitiges Verlangen – der Beschwerdeführerin am 14. März 2022 in begründeter Fassung zugestellt (act. 14, act. 16 = act. 19; act. 17).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 22. März 2022 (Datum Poststempel: 23. März 2022) erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde gegen das Urteil der Vorinstanz vom 2. Februar 2022 (act. 17). In prozessualer Hinsicht verlangt die Beschwerdeführerin, es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 20 S. 1).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-17). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Ihr ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 20 zuzustellen. Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird mit dem vorliegenden Entscheid obsolet, es ist abzuschreiben.

3.

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

4.

4.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegnerin habe mit der Zahlungsauf-

forderung vom 11. Juni 2021 und der Kündigung vom 19. August 2021 die Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266i OR eingehalten und die Mietverhältnisse (über die Wohnung und den Einstellplatz in der Tiefgarage) gültig per 30. September 2021 aufgelöst, weshalb sich die Beschwerdeführerin heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befände. Da die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse klar seien, sei der verlangte Ausweisungsbefehl zu erteilen (act. 19 S. 4 Erw. 3.3.). Die Vorinstanz führte im Wesentlichen aus, es handle sich gemäss den unbestrittenen Ausführungen der Beschwerdegegnerin bei der zusätzlich im Mietvertrag aufgeführten Person bloss um einen Bürgen. Überdies werde im Mietvertrag ausdrücklich festgehalten, die Wohnung werde nur von einer Person bewohnt. Es liege somit keine Familienwohnung im Sinne von Art. 266n OR vor (act. 19 S. 3 Erw. 3.1.). Die Sachdarstellungen der Beschwerdegegnerin zur Nichtbezahlung des Mietzinses, zur Zahlungsaufforderung vom 11. Juni 2021 mit Kündigungsandrohung sowie zur Kündigung vom 19. August 2021 auf den 30. September 2021 seien infolge der Säumnis der Beschwerdeführerin an der Verhandlung unbestritten geblieben. Der Zugang der Kündigung sei belegt, jedoch fände sich in der Kündigung keine Erwähnung des Einstellplatzes. Die Beschwerdegegnerin habe sinngemäss und unbestrittenermassen ausgeführt, das Mietverhältnis über den Einstellplatz würde in einem inneren Zusammenhang zu demjenigen über die Wohnung stehen und sei folglich auch ohne ausdrückliche Erwähnung in der Kündigung vom 19. August 2021 beendet worden. Die Vorinstanz folgerte zudem, erfahrungsgemäss bestehe kaum ein Interesse daran, das Mietverhältnis über einen Einstellplatz losgelöst von demjenigen über die Wohnung fortzuführen. Die Kündigung vom 19. August 2021 gelte somit sowohl in Bezug auf die Wohnung als auch den Einstellplatz in der Tiefgarage (act. 19 S. 4 Er. 3.2.).

4.2.1. Die Beschwerdeführerin stellt in ihrer Beschwerde nicht in Abrede, dass sie sich mit der Zahlung fälliger Mietzinsen im Rückstand befand. Sie gesteht ein, dass die Kündigung vom (recte: per) 30. September 2021 sicher rechtens gewesen sei, da die Mieten ausgeblieben seien. Es sei der Verwaltung immer wieder versprochen worden, dass die Zahlungen eintreffen würden, was aber nicht wahr gewesen sei. Die Beschwerdeführerin bestreitet auch nicht, dass die weiteren

Voraussetzungen für eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257d OR grundsätzlich erfüllt sind (act. 20).

4.2.2. Die Beschwerdeführerin strebt mit ihrer Beschwerde an, für den Auszug resp. die Wohnungsreinigung und -übergabe eine Frist bis zum 29. April 2022, 8.00 Uhr, eingeräumt zu erhalten. Sie führt aus, es sei wegen pandemiebedingter Schwierigkeiten resp. ihrer Arbeitslosigkeit und Aussteuerung vom RAV im letzten Sommer sowie aufgrund nicht eingehaltener Zahlungsverprechungen von Drittpersonen zu den Mietzinsausständen gekommen. Die Beschwerdeführerin bringt vor, es sei am Tag der Wohnungsübergabe seitens der Verwaltung zu Einschüchterungen, schweren Anschuldigungen sowie Drohungen gekommen. Weiter sei sie zwar angefragt worden, ob sie für das vorinstanzliche Verfahren einen Dolmetscher brauche, was sie bejaht habe. Jedoch habe sie keinen bekommen, die Verhandlung sei ohne sie durchgeführt worden und es sei dann im Urteil entschieden worden, dass sie die Wohnung sofort verlassen müsse. Als russische Staatsangehörige werde für sie wegen des Krieges in der Ukraine noch alles schwieriger. Sie stosse überall auf Widerstand und sie traue sich (aufgrund schlechter Erfahrungen) auch nicht, zum Sozialamt zu gehen. Die Beschwerdeführerin schliesst, sie wünsche sich immer noch, eine friedliche Lösung mit der Verwaltung finden zu können. Sie werde das Gespräch mit dieser suchen (act. 20).

Die Beschwerdeführerin erschien zur Verhandlung vor Vorinstanz unentschuldigt nicht, ihre Darlegungen im Beschwerdeverfahren stellen damit neue Tatsachenbehauptungen dar. Solche können keine Berücksichtigung mehr finden (vgl. Art. 326 Ab. 1 ZPO; vgl. oben Erw. 3.). Dass es der Beschwerdeführerin trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen wäre, die Tatsachenbehauptungen bereits vor Vorinstanz vorzubringen, ergibt sich weder aus ihren Vorbringen in der Beschwerde noch ist solches ersichtlich. Insbesondere sind ihre Äusserungen zum benötigten Dolmetscher, welcher ihr nicht beigegeben worden sei, nicht zu hören, war die Beschwerdeführerin in der Vorladung doch explizit darauf hingewiesen worden, sich unverzüglich melden zu müssen, sollte sie einen Dolmetscher benötigen (act. 8). Aus den vorinstanzlichen Akten ergibt sich nicht, dass

sie dies getan hat. Aber auch wenn die Vorbringen im Beschwerdeverfahren noch Beachtung finden könnten, käme es nicht zu der von der Beschwerdeführerin verlangten Auszugsfrist. Auch im Falle eines Bestehens von Härtegründen – wie sie die Beschwerdeführerin wohl mit den Vorbringen zu ihrer schwierigen Lage anführen möchte – können solche rechtlich gesehen bei gegebenem Ausweisungsanspruch infolge einer Zahlungsverzugskündigung (wie vorliegend) keine Berücksichtigung finden bzw. zu keiner Erstreckung des Mietverhältnisses führen (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Auch für die Gewährung einer kurzen Schonfrist im Sinne einer Vollstreckungsmodalität besteht vorliegend kein Raum, ist doch die Beschwerdeführerin bereits seit dem 30. September 2021 und damit seit bald sechs Monaten verpflichtet, aus dem Mietobjekt auszuziehen, und seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin ist nach dem Gesagten abzuweisen.

5.

Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr bemisst sich grundsätzlich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls und wird im summarischen Verfahren reduziert (§§ 4, 8 und 12 GebV OG). Sie ist umständehalber vorliegend auf Fr. 300.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.00 festgesetzt
3. Die Kosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 20, sowie an das Bezirksgericht Bülach, je gegen Empfangsschein.

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. 7'284.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:
1. April 2022