

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240008-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie
Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Beschluss vom 26. März 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Dietikon vom 20. Februar 2024 (ER230064)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 23./25. Mai 2012 bzw. 5./12. Juni 2014 schloss die B. _____ AG (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) mit C. _____ einen zunächst befristeten und sodann unbefristeten Mietvertrag über einen Lagerraum im Zwischengeschoss in der Liegenschaft D. _____-strasse ... in E. _____ (act. 2/1-2). Nach dem Ableben von C. _____ ging das Mietverhältnis auf deren Erbin A. _____ (Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin, nachfolgend Beschwerdeführerin) über (act. 2/5-10). Dieses Mietverhältnis wurde von der Beschwerdegegnerin mit amtlich genehmigtem Formular vom 4. August 2023 per 30. September 2023 gekündigt (act. 2/17). Als Kündigungsgrund gab die Beschwerdegegnerin einen Zahlungsrückstand trotz erfolgter Fristansetzung und Mahnung gemäss Art. 257d Abs. 2 OR an.

1.2. Am 27. November 2023 leitete die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Dietikon ein Ausweisungsverfahren gegen die Beschwerdeführerin ein (act. 1/1-2). Mit Urteil vom 20. Februar 2024 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Beschwerdeführerin den genannten Lagerraum unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 15 = act. 18).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 1. März 2024 Beschwerde bei der Kammer (act. 19). Sie verlangt sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Erstreckung des Mietverhältnisses um drei bis vier Monate.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-16). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dabei hat ein Beschwerdeführer der Rechtsmittelinstanz im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid falsch ist und inwiefern er abgeändert werden soll. Verlangt wird, dass sich ein Beschwerdeführer in der Rechtsmittelschrift mit dem vorinstanzlichen Entscheid auseinandersetzt und darlegt, was seiner Auffassung nach genau am vorinstanzlichen Urteil falsch ist und korrigiert werden soll. Insofern genügt es nicht, in einer Beschwerdeschrift 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. Enthält die Beschwerdeschrift keine Anträge oder Begründung im dargelegten Sinne, ist von Amtes wegen auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. statt Vieler: OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Umfasst wird davon auch die Überprüfung von blosser Unangemessenheit, soweit es um Rechtsfolgeermessen geht (vgl. zum Ganzen etwa ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 3. Aufl. 2016, Art. 320 N 3 f. i.V.m. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 310 N 36). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.2. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Ausweisungsverfahrens sowie die Voraussetzungen für eine gültige Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d OR detailliert dar (vgl. act. 18 S. 3 f.). Gestützt auf diese Ausführungen begründete die Vorinstanz ihren Ausweisungsentscheid mit dem Umstand, dass die Beschwerdegegnerin mit der Zahlungsaufforderung vom 12. Juni 2023 und der Zahlungsverzugskündigung vom 4. August 2023 die gesetzlichen Formen und Fristen eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 30. September 2023 aufgelöst habe. Die Beschwerdeführerin

habe in ihrer Stellungnahme vom 31. Januar 2024 diesen Sachverhalt nicht bestritten (act. 18 S. 4).

2.3. Die Beschwerdeführerin legt in der Beschwerde ihre Krankengeschichte und die damit verbundenen Auswirkungen auf das Mietverhältnis ausführlich dar. In Wiederholung des bereits bei der Vorinstanz Vorgebrachtem (vgl. act. 13) führt sie zusammengefasst aus, sie bestreite die Forderung nicht, könne aber die Räumung des Lagerraums zur Zeit aus gesundheitlichen und finanziellen Gründen nicht durchführen und verlange deshalb eine Erstreckung des Mietverhältnisses um 3-4 Monate (act. 19).

2.4. Demnach enthält die Beschwerde lediglich Wiederholungen und eine Auseinandersetzung mit den Erwägungen der Vorinstanz bleibt aus. Die Beschwerdeführerin legt in der Beschwerde nicht dar, was am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Nach dem Gesagten genügt die Begründung der Beschwerde daher den rechtlichen Anforderungen nicht, weshalb auf die Beschwerde nicht einzutreten ist.

2.5. Lediglich der Vollständigkeit halber ist noch anzumerken, dass der Beschwerde auch dann kein Erfolg beschieden wäre, wenn auf sie eingetreten werden könnte. Die Beschwerdeführerin beantragt eine Erstreckung des Mietverhältnisses. Das Recht auf Erstreckung des Mietverhältnisses ist innerhalb von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses zu verlangen (Art. 273 OR). Lässt ein Mieter diese Frist verstreichen, so hat er seinen Anspruch verwirkt. Da im Ausweisungsverfahren gestützt auf eine Kündigung lediglich deren Gültigkeitsvoraussetzungen geprüft werden, sind mögliche Erstreckungsgründe nicht mehr relevant. Darüber hinaus wäre eine Erstreckung vorliegend ohnehin nicht möglich gewesen, weil sie bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR) von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Es steht der Beschwerdeführerin indes frei, sich diesbezüglich an die Beschwerdegegnerin zu wenden und bei dieser um Gewährung einer (weiteren) Erstreckung zu ersuchen (wobei anzumerken bleibt, dass die Beschwerdegegnerin keine Rechtspflicht trifft, einem solchen Wunsch zu entsprechen).

3.

3.1. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren 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). Im Beschwerdeverfahren wird die Gebühr grundsätzlich nach den für die Vorinstanz geltenden Bestimmungen und nach Massgabe dessen bemessen (es sind das die §§ 4 ff. GebV OG), was vor der Beschwerdeinstanz noch im Streit liegt (§ 12 Abs. 1 und 2 GebV OG).

3.2. Die Beschwerdeführerin macht im Beschwerdeverfahren geltend, das Mietverhältnis sei um drei bis vier Monate zu erstrecken. Der Streitwert des Beschwerdeverfahrens entspricht daher dem Bruttomietzins, der für die Dauer der beantragten Erstreckung (rund 3.5 Monate) geschuldet ist. Beim Mietzins von monatlich Fr. 540.-- (vgl. act. 2/3) sind das gerundet Fr. 1'900.--.

3.3. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1-3, § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG somit auf Fr. 150.-- festzusetzen und der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Beschwerdegegnerin mangels ihr entstandener Umtriebe, die zu entschädigen wären, nicht zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 150.-- festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 19, sowie an das Einzelgerichts des Bezirksgerichts Dietikon, 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. 1'900.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: