

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240012-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 MLaw T. Rumpel

Beschluss vom 2. April 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 21. Februar 2024 (ER230241)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 8. Oktober 2003, 17. Juni 2010 und 14. Mai 2014 schloss die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) mit dem am tt.mm.2022 verstorbenen C._____ Mietverträge über zwei Kellerabteile (Referenznummern 1 und 2) und einen Bastelraum (Referenznummer 3) an der D._____ -Strasse ... in ... Zürich ab (act. 4/1, 4/3-4, act. 4/9). Gestützt auf die von C._____ am 25. Mai 2022 unterzeichnete "Verfügung über meinen Nachlass / Nachlassverwaltung" geht die Beschwerdegegnerin davon aus, dass die genannten Mietverhältnisse auf die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) als Rechtsnachfolgerin von C._____ übergegangen sind (act. 1 Rz. 15 und 18; vgl. auch act. 4/5 und 4/9).

Mit Schreiben vom 13. September 2023 setzte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin eine 30-tägige Frist zur Zahlung der ausstehenden Mietzinse von September 2022 bis September 2023 an unter der Androhung, bei unbenutztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (act. 4/10). Nach unbenutztem Ablauf der Frist kündigte die Beschwerdegegnerin am 18. Oktober 2023 die Mietverhältnisse unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 30. November 2023 wegen Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR, welches der Beschwerdeführerin am 19. Oktober 2023 zugestellt wurde (act. 4/12-13). In der Folge setzte die Beschwerdegegnerin den Termin für die Übergabe der Mietobjekte auf den 1. Dezember 2023 fest (act. 4/14). Die Übergabe fand daraufhin nicht statt.

1.2. Mit Eingabe vom 8. Dezember 2023 (Poststempel) beantragte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes Zürich, Audienz (fortan Vorinstanz), die Ausweisung der Beschwerdeführerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 1). Nachdem der Beschwerdeführerin die Verfügung der Vorinstanz vom 12. Dezember 2023, worin ihr unter anderem Frist zur Stellungnahme angesetzt wurde, nicht zugestellt werden konnte, wurde sie ihr am 9. Januar 2024 durch das Stadtamman-

namt Zürich ... zugestellt (act. 5; act. 7; act. 10-11). In der ihr angesetzten Frist liess sich die Beschwerdeführerin nicht vernehmen, weshalb die Vorinstanz androhungsgemäss gestützt auf die bisherigen Vorbringen und Beweismittel ihren Entscheid vom 21. Februar 2024 erliess. Sie trat auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin nicht ein (act. 13 = act. 16 [Aktenexemplar], nachfolgend zitiert als act. 16).

1.3. Mit Eingabe vom 18. März 2024 erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid (act. 17; vgl. act. 14b zur Rechtzeitigkeit). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-14). Mit Schreiben vom 19. März 2024 wurde den Parteien der Rechtsmitteleingang angezeigt (act. 19/1-2). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert weniger als Fr. 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe des Mietzinses für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergibt auf Basis der Mietverträge mit einem monatlichen Bruttomietzins von insgesamt Fr. 215.– ein Total von Fr. 1'290.– (act. 16 E. 6.2; vgl. auch act. 1 Rz. 8, act. 4/1, 4/3-4). Dem ist zu folgen. Die Eingabe der Beschwerdeführerin ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. 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, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für unechte Noven.

2.3. Die Vorinstanz trat auf das Ausweisungsbegehren nicht ein, da die alleinige Passivlegitimation der Beschwerdeführerin fraglich sei und daher kein klarer Fall im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO vorliege (act. 16 E. 4). Es ist nicht ersichtlich und wird von der Beschwerdeführerin, die sich mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht auseinandersetzt, auch nicht dargetan, inwieweit die Beschwerdeführerin als mutmassliche Mieterin infolge Nichteintretens auf das Ausweisungsbegehren beschwert ist, mithin ein Rechtsschutzinteresse an einer Beurteilung der Beschwerde besteht (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Da es damit an einer Prozessvoraussetzung fehlt, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3. Umständehalber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen: der Beschwerdeführerin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine zu entschädigenden Aufwendungen entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 17, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Audienz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenutztem 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. 1'290.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: