

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240035-O/U

Mitwirkend: Oberrichter Dr. M. Sarbach, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur. et phil.
D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 17. Juli 2024

in Sachen

1. **A.** _____,
2. ...

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

Stiftung B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksge-
richtes Zürich vom 24. Juni 2024 (ER240074)**

Erwägungen:

1.

1.1. Am 27. Mai 2020 schloss die Stiftung B._____ (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) mit A._____ einen unbefristeten Mietvertrag über die 3-Zimmerwohnung im 2. OG rechts inkl. Kellerabteil im UG sowie Estrichabteil im Dachstock in der Liegenschaft C._____ -strasse ... in ... Zürich (act. 3/1). Zuletzt betrug der Bruttomietzins Fr. 1'346.00 (act. 3/2). Das Mietobjekt wurde von der Beschwerdeführerin und ihrem inzwischen volljährigen Sohn, D._____, bewohnt. Mit amtlich genehmigtem Formular vom 22. Januar 2024 kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis per 30. April 2024. Als Kündigungsgrund gab die Beschwerdegegnerin an, "gemäss Abmahnung vom 13. November 2023, schleppende Zahlungsweise" (act. 3/5).

1.2. Am 6. Mai 2024 (Datum Poststempel) gelangte die Beschwerdegegnerin an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz (fortan Vorinstanz), und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Beschwerdeführerin und von D._____ (act. 1). Mit Verfügung vom 7. Mai 2024 setzte die Vorinstanz der Beschwerdegegnerin eine Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Beschwerdeführerin sowie D._____ eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch an. Letztere Fristansetzung erfolgte unter der Androhung, dass bei Säumnis aufgrund der Akten entschieden werde (act. 4). Die Verfügung vom 7. Mai 2024 mit Fristansetzung konnte trotz mehrfacher Zustellversuche weder an die Beschwerdeführerin noch an D._____ zugestellt werden (act. 8). Die Vorinstanz publizierte die Verfügung vom 7. Mai 2024 daraufhin am tt.mm.2024 im kantonalen Amtsblatt (act. 10). Mit Urteil vom 24. Juni 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Beschwerdeführerin sowie D._____, die 3-Zimmerwohnung im 2. OG rechts, inkl. Kellerabteil und Estrich, an der C._____ -strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen, zu reinigen und in ordnungsgemäsem Zustand der Beschwerdegegnerin zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 12 = act. 16 S. 5).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 8. Juli 2024 (Datum Poststempel) erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig "Einsprache" gegen das Urteil der Vorinstanz vom 24. Juni 2024 (act. 17; zur Rechtzeitigkeit: act. 13b).

2.2. Der vorinstanzliche Entscheid ist – wie von der Vorinstanz zutreffend belehrt (act. 16 S. 6, Dispositiv-Ziffer 6) – mit Beschwerde anfechtbar (Art. 308 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Die falsche Bezeichnung des Rechtsmittels schadet nicht; das als "Einsprache" bezeichnete Rechtsmittel ist als Beschwerde entgegen zu nehmen und nach den entsprechenden Bestimmungen (Art. 319 ff. ZPO) zu behandeln.

2.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-14). 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. 17 zuzustellen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3.

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 Beschwerdeführenden 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 im Wesentlichen, die Verfügung mit der Fristansetzung zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren gelte am tt.mm.2024 als zugestellt. Die Beschwerdeführerin und D._____ hätten sich innert Frist nicht geäußert, weshalb gestützt auf die bisherigen Vorbringen und Beweismittel zu entscheiden sei. Nach unbestritten gebliebener Sachdarstellung der Beschwerdegegnerin habe diese mit Schreiben vom 22. Januar 2024 die Kündigung des Mietverhältnisses – unter Verwendung des amtlichen Formulars – per 30. April 2024 ausgesprochen. Das Mietverhältnis habe mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils auf das Monatsende (ausgenommen per Ende Dezember) gekündigt werden können. Die Kündigung datiere vom 22. Januar 2024 und sei der Beschwerdeführerin am 24. Januar 2024 zur Abholung gemeldet worden. In Anwendung der absoluten Empfangstheorie gelte die Kündigung spätestens am Folgetag, dem 25. Januar 2024, als zugestellt. Die (ordentliche) Kündigung per 30. April 2024 sei unter Einhaltung der zu beachtenden Formen und Fristen erfolgt. Demnach sei das Mietverhältnis wirksam per 30. April 2024 aufgelöst worden und die Beschwerdeführerin sowie D._____ würden sich heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinden; die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 257d OR und D._____ gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB. Die Vorinstanz schloss, der rechtlich relevante Sachverhalt sei damit erstellt und die Rechtslage sei klar, weshalb dem Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin stattzugeben sei (act. 16 S. 2-4).

4.2.1. Die Beschwerdeführer beantragt, es sei ihr eine Fristverlängerung für die Räumung bis zum 31. August 2024 zu gewähren. Sie bestreite nicht, dass sie in der Vergangenheit Fehler gemacht habe. Die Beschwerdeführerin erklärt, sie sei aber einsichtig und gebe aktuell ihr Bestes, um aus der streitgegenständlichen Wohnung ausziehen zu können. Ihre Anfrage bei der Verwaltung bezüglich einer Weitervermietung unter Absicherung (des Mietzinses) durch eine Bürgschaft oder Solidarhaftung ihres Arbeitgebers sei abgelehnt worden. Nun sei sie intensiv auf der Suche nach einer Wohnung, sie habe alle Genossenschaften und Verwaltungen blind angeschrieben. Aktuell seien sie bei zwei Mietobjekten in der näheren Auswahl, weshalb sie um eine Fristverlängerung (für den Auszug) bis Ende August 2024 bitte (act. 17).

4.2.2. Die Beschwerdeführerin stellt mit diesen Ausführungen nicht in Abrede, dass die Voraussetzungen für eine Kündigung des Mietverhältnisses erfüllt sind resp. das Mietverhältnis gültig per 30. April 2024 aufgelöst wurde. Sie strebt mit ihrer Beschwerde einzig an, für den Auszug eine (weitere) Frist eingeräumt zu erhalten. Die Beschwerdeführerin äusserte sich vor Vorinstanz nicht zum Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin, und sie verlangte auch keine Erstreckung des Mietverhältnisses. Das Begehren einer Auszugsfrist bis Ende August 2024 ist neu und ihre Darlegungen im Beschwerdeverfahren stellen neue Tatsachenbehauptungen dar. Ein solcher neuer Antrag und solche neue Tatsachenbehauptungen können im Beschwerdeverfahren keine Berücksichtigung mehr finden (vgl. Art. 326 Ab. 1 ZPO; vgl. oben Erw. 3.).

Aber selbst wenn die Vorbringen im Beschwerdeverfahren noch Beachtung finden könnten, käme es nicht zur Gewährung der von der Beschwerdeführerin verlangten Auszugsfrist: Zum einen fehlt es an einer genügenden Begründung eines Erstreckungsbegehrens; aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin ergeben sich keine konkreten Härtegründe, welche sie bei der erfolgreichen Suche nach einem Ersatzobjekt innert der ihr infolge der Vertragsauflösung zur Verfügung stehenden Zeit behindert, die Suche erschwert oder gar verhindert hätten. Zum anderen besteht auch für die Gewährung einer kurzen Schonfrist im Sinne einer Vollstreckungsmodalität vorliegend kein Raum, ist doch die Beschwerdeführerin seit dem 30. April 2024 und damit bereits seit zweieinhalb Monaten verpflichtet, aus dem Mietobjekt auszuziehen, und seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug. Es ist abschliessend einzig noch darauf hinzuweisen, dass es dem Vollstreckungsbeamten unbenommen ist, der Beschwerdeführerin im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewähren.

4.3. Die Beschwerde der Beschwerdeführerin ist nach dem Gesagten abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

5.

5.1. Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen

kann. Ausgehend von der Gesuchstellung bei der Vorinstanz am 6. Mai 2024 ist mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Peter Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'346.00 (vgl. act. 3/2) ergibt sich ein Streitwert von Fr. 8'076.00.

5.2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr beläuft sich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG) im summarischen Verfahren auf die Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr (§ 8 Abs. 1, § 12 Abs. 1 GebV OG). Vorliegend rechtfertigt es sich, angesichts des geringen Zeitaufwandes des Gerichts und der geringen Schwierigkeit des Falles, die reduzierte Gebühr auf Fr. 400.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ihr sind die Kosten aufzuerlegen. 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 erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.00 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. 17, sowie an das Bezirksgericht Zürich (Einzelgericht Audienz), 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. 8'076.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: