

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF180009-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Urteil vom 21. Februar 2018

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Dietikon vom 20. Dezember 2017 (ER170067)

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ ist gemäss Mietvertrag vom 8. Mai und 12. Juli 2012 seit dem 1. Juni 2012 Mieterin einer 2½-Zimmerwohnung an der C._____ -Str. 2 in D._____. Seit dem 16. Dezember 2014 ist sie zudem Mieterin eines Einstellplatzes an der C._____ -Str. 1/2/3 in D._____. Die B._____ AG ist die Vermieterin. Der monatliche Mietzins der Wohnung beträgt Fr. 1'700.– und derjenige des Einstellplatzes Fr. 180.– (vgl. act. 2/1). Mit Schreiben vom 12. Mai 2017 mahnte die Vermieterin die Mieterin wegen ausstehenden Mietzinses für den Monat Mai 2017 und setzte ihr eine 30-tägige Zahlungsfrist an, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (vgl. act. 2/2). Nachdem die Mieterin den Ausstand nicht beglichen hatte, kündigte die Verwaltung am 26. Juni 2017 die Mietverträge mittels amtlich genehmigtem Formular per 31. Juli 2017 (vgl. act. 2/4). Die Vermieterin setzte den Wohnungsübergabetermin auf den 2. August 2017 fest (vgl. act. 2/5).

1.2. Mit Eingabe vom 27. Oktober 2017 (Datum Poststempel) stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Dietikon (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Die Vorinstanz lud zur Hauptverhandlung auf den 20. Dezember 2017 vor (vgl. act. 9), zu welcher beide Parteien erschienen (vgl. Prot. Vi S. 6 ff.). Mit Urteil vom 20. Dezember 2017 verpflichtete die Vorinstanz die Mieterin, die 2 ½-Zimmerwohnung im 7. OG an der C._____ -Str. 2 sowie den Einstellplatz Nr. 28 in der Tiefgarage an der C._____ -Str. 1-3 in D._____ innert 20 Tagen seit Rechtskraft des Ausweisungsurteils zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Gleichzeitig wies die Vorinstanz das Stadttammannamt D._____/... an, diesen Entscheid auf Begehren der Vermieterin zu vollstrecken. Die Entscheidegebühr wurde auf Fr. 1'100.– festgesetzt und der Mieterin auferlegt. Sodann wurde

die Mieterin verpflichtet, der Vermieterin eine Parteientschädigung von Fr. 100.– zu bezahlen (vgl. act. 15 = act. 21 = act. 23, nachfolgend zitiert als act. 21).

1.3. Gegen den erwähnten Entscheid erhob die Mieterin bei der Kammer mit Eingabe vom 25. Januar 2018 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung (act. 22; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 17). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-19). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses sowie das Einholen einer Berufungsantwort ist zu verzichten. Der Vermieterin ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Berufungsschrift zuzustellen.

2.

2.1. Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Dabei muss die Berufung erhebende Partei darlegen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren des Bezirksgerichts falsch war (vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Neue Behauptungen und neue Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (Art. 317 ZPO).

2.2. Die Mieterin beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und verlangt im Ergebnis, dass auf das Ausweisungsbegehren der Vermieterin nicht einzutreten sei. Die Berufung erfolgte fristgerecht, und die Mieterin ist zur Berufung legitimiert, da sie durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Mieterin habe die Sachdarstellung der Vermieterin nicht bestritten, wonach diese nach unbenutztem Ablauf der dreissigtägigen Zahlungsfrist das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlichen Formulars gekündigt habe, und die Mieterin die Wohnung bisher nicht geräumt sowie ordnungsgemäss übergeben habe. Da die Vermieterin – so die Vorinstanz

weiter – mit der am 26. Juni 2017 auf den 31. Juli 2017 ausgesprochenen Kündigung die gesetzlichen Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266I OR eingehalten habe, halte sich die Mieterin ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf (vgl. act. 21 E. 2 und E. 3).

3.2. Dagegen bringt die Mieterin zusammengefasst vor, die Ausweisung sei nicht korrekt, und sie sei von der Vermieterin auch nicht angehört worden. Seit längerer Zeit habe sie massivste gesundheitliche Probleme, die zu längeren Auslandsaufenthalten geführt hätten. Daher habe sie ihre Angelegenheiten inkl. Post nicht wie gewünscht erledigen können. Da im Oktober 2016 ein viermonatiger Auslandsaufenthalt im Raum gestanden sei, habe sie alle Rechnungen (inklusive Mietzinse) fünf bis sechs Monate im Voraus bezahlt. Als sie im Frühling 2017 kurz zu Hause gewesen sei, habe sie gesehen, dass es ein Problem mit der Zahlung gegeben habe. Sie habe deshalb umgehend veranlasst, dass die Vermieterin kontaktiert werde. Als Antwort darauf habe sie die Kündigungsandrohung erhalten, obwohl sie im Voraus fünf bis sechs Monatsmieten bezahlt habe. Aufgrund ihrer Abwesenheit und gesundheitlichen Problemen sei es ihr nicht möglich gewesen, die Kündigung entgegenzunehmen und anzufechten. Ende Dezember 2017, als es ihr wieder besser gegangen sei, habe sie mit der Vermieterin Kontakt aufgenommen. An einer aussergerichtlichen Lösung sei diese jedoch nicht interessiert gewesen (vgl. act. 22).

3.3. Für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren der Vermieterin ist einzig entscheidend, ob sich die Mieterin gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu Recht im Mietobjekt aufhält oder aber, ob sie nach einer gültigen Kündigung ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Die Mieterin bestreitet weder die Gültigkeit der Kündigung noch, dass sie sich seit dem 2. August 2017 ohne Rechtsgrund in der Wohnung der Vermieterin aufhält. Sie anerkennt den Erhalt der Kündigungsandrohung und bestreitet nicht, dass ihr die Abholungseinladungen für die Kündigungen zugestellt wurden. Damit bleibt es bei der Feststellung der Vorinstanz, dass die Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266I OR eingehalten sind und dass die Mietverhältnisse gültig per 31. Juni 2017 aufgelöst sind. Die in der Berufung geschilderten Auslandsabwesenheiten und gesundheitli-

chen Probleme hatten darauf keinen Einfluss und vermögen an diesem Ergebnis nichts zu ändern. Den Ausführungen der Mieterin ist nicht zu entnehmen, inwiefern eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz vorliegen sollte. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, erfolgte die Kündigung form- und fristgerecht. Der Mietvertrag wurde demnach gültig aufgelöst und der Ausweisungsbefehl zu Recht erteilt. Damit ist die Berufung abzuweisen.

4.

4.1. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens wird die Mieterin auch für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). 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 27. Oktober 2017 war mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (vgl. OGer ZH PF110022 vom 15. Juli 2011 und PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'880.– ergibt dies einen Streitwert von Fr. 11'280.–. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1-3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 1'000.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Mieterin nicht, weil sie unterliegt, der Vermieterin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Dietikon vom 20. Dezember 2017 (Geschäfts-Nr. ER170067) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.

3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Berufungsklägerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 22, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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. 11'280.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. O. Canal

versandt am: