

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF190058-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 4. Oktober 2019

in Sachen

A. _____,

Beklagte und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch C. _____, diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 5. September 2019 (ER190023)

Erwägungen:

I.

1. Gemäss Mietverträgen vom 12. November 2007 bzw. 9. August 2011 mietete die Beklagte und Berufungsklägerin (fortan Beklagte) in [Ort] an der ...-strasse ... eine 3.5-Zimmerwohnung im zweiten Obergeschoss rechts, einen Bastelraum im Untergeschoss in der Liegenschaft ...-strasse ..., und den Abstellplatz Nr. 33 in der Einstellhalle der Liegenschaft ...-strasse ...-..., welcher am 17. September 2013 gegen den Abstellplatz Nr. 12 der Liegenschaft ...-strasse ...-... getauscht wurde (act. 3/6, 3/8–10; act. 1 Ziff. 7).

Diese Mietverhältnisse wurden der Beklagten mit Kündigung vom 23. Oktober 2015 unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars auf den 30. November 2015 gekündigt (act. 3/14). Mit einer "Erstreckungsvereinbarung" vom 5. bzw. 8. Dezember 2015 wurde zwischen den Parteien festgehalten, dass die erfolgte Kündigung wirksam und gültig sei, zudem wurde das Mietverhältnis bis und mit 31. Juli 2016 erstreckt (act. 3/16). Mit einer "2. Erstreckungsvereinbarung" vom 4. Juni bzw. 19. Juli 2016 wurde wiederum die Wirksamkeit und Gültigkeit der Kündigung festgehalten und das Mietverhältnis über die genannten Mietobjekte wurde bis zum 31. Juli 2017 erstreckt (act. 3/17). Mittels "3. Erstreckungsvereinbarung" vom 1. bzw. 9. Juni 2017 wurde ein drittes Mal die Gültigkeit und Wirksamkeit der Kündigung festgehalten. Überdies wurde das Mietverhältnis bis zum 31. Juli 2019 erstreckt unter Verpflichtung der Beklagten, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt endgültig zu verlassen und der Klägerin und Berufungsbeklagten (fortan Klägerin) in ordnungsgemäsem Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben (act. 3/18). Die Berufungsklägerin hat die Mietobjekte bis heute nicht verlassen bzw. der Berufungsbeklagten zurückgegeben.

2.1. Mit Eingabe vom 19. Juli 2019 (act. 1) beantragte die Klägerin die Ausweisung der Beklagten aus den genannten Mietobjekten im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Horgen (fortan Vorinstanz). Nach durchgeführtem Verfahren hiess die Vorinstanz mit Entscheid vom

5. September 2019 das Ausweisungsbegehren der Klägerin gut und verpflichtete die Beklagte, die Wohnung inklusiv Kellerabteil, den Bastelraum sowie den Abstellplatz bis spätestens 30. September 2019, 12.00 Uhr, zu räumen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 29 = act. 33 = act. 35, nachfolgend zitiert als act. 33). Der Entscheid wurde der Beklagten am 13. September 2019 zugestellt (act. 30/2).

2.2. Am 23. September 2019 (Datum Poststempel) erhob die Beklagte gegen diesen Entscheid rechtzeitig Berufung und beantragte sinngemäss die Abweisung des Ausweisungsbegehrens. Überdies stellte sie ein Begehren um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 34). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–31). Der Rechtsmitteleingang wurde den Parteien angezeigt (act. 37). In Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO wurde davon abgesehen, der Klägerin Frist zur Beantwortung der Berufung anzusetzen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Mit dem vorliegenden Entscheid ist der Klägerin ein Doppel von act. 34 zuzustellen.

II.

1. Der angefochtene Entscheid vom 5. September 2019 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Bruttomietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der in den Mietverträgen der Parteien vereinbarten monatlichen Bruttomietzinse von Fr. 1'622.– für die 3.5-Zimmerwohnung (act. 3/6 u. 3/7), Fr. 139.– für den Abstellplatz (act. 3/8) sowie Fr. 100.– für den Bastelraum (act. 3/10) ein Total von Fr. 11'166.– (act. 33 E. 9). Dem ist zu folgen. Der erforderliche Streitwert für die Berufung ist erreicht.

2. Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht

werden. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). 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. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung aber ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen.

3. Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgetragen werden (vgl. Art. 317 ZPO).

III.

1.1. Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Wann dies der Fall ist und wann nicht, hat die Vorinstanz bereits zutreffend dargestellt, weshalb hier auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden kann (vgl. act. 33 E. 5.1.).

1.2. Weigert sich ein Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses, das Mietobjekt zu verlassen, so hat der Vermieter das Recht, beim Gericht die Ausweisung zu verlangen und damit seinen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache gemäss Art. 267 Abs. 1 OR durchzusetzen (vgl. auch die entsprechenden Ausführungen der Vorinstanz, act. 33 E. 5.1.).

2. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, es sei von der Gültigkeit der Kündigung vom 23. Oktober 2015 auszugehen, und aufgrund der in der Folge zwischen den Parteien mittels Erstreckungsvereinbarungen vereinbarten Erstreckungsdauer habe das Mietverhältnis schliesslich am 31. Juli 2019 geendet (unter Verweis auf act. 3/18), was auch von der Beklagten unbestritten geblieben sei. Indem die Beklagte nach Ablauf der Mietdauer die Mietobjekte nicht an die Beklagte zurückgegeben habe, befinde sie sich nun ohne Rechtsgrund in den Mietobjekten.

Hinsichtlich diverser, von der Beklagten vorgetragener Einwendungen, namentlich, dass die erste Erstreckungsvereinbarung unter Druck und Angst zu Stande gekommen, die Kündigung vom 23. Oktober 2015 trotz Bemühungen seitens der Beklagten erfolgt und es zu einer Eskalation zwischen den Parteien am 31. Juli 2019 gekommen sei, kam die Vorinstanz zum Schluss, dass diesen der Bezug zum Ausweisungsanspruch der Klägerin fehle, bzw. dass sie sich sogleich als haltlos erwiesen. Entsprechend sei es der Beklagten nicht gelungen, dem klägerischen Begehren Einwendungen entgegenzusetzen, welche den Anspruch auf Ausweisung zu entkräften vermöchten.

Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren in der Folge gut (act. 33 E. 5.3.3. ff.).

3. In ihrer Berufung bringt die Beklagte nichts dazu vor, weshalb die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen sei, das Mietverhältnis habe geendet und sie (die Beklagte) befinde sich seither ohne Rechtsgrund im Mietobjekt.

Vielmehr wiederholt die Beklagte teilweise erstinstanzlich geltend Gemachtes und von der Vorinstanz zu Recht als für den Ausweisungsanspruch als nicht relevant Qualifiziertes. Namentlich trägt sie vor, die Erstreckungsvereinbarung sei unter Druck und Angst ihrerseits entstanden, und E. _____ schikaniere und belästigten sie. Zudem trägt die Beklagte ohne Bezugnahme zum vorinstanzlichen Entscheid vor, dass sie das Mietobjekt trotz Ausweisungsklage weiterhin bezahle und pflege. Die Beklagte macht zudem geltend, aufgrund ihrer Krankheit bzw. einer Chemotherapie, ihrer Haustiere und des Umstandes, dass ihre Tochter "hier" zu Schule gehe, Mühe zu haben, eine neue Wohnung zu finden (act. 34). Mit den entscheidrelevanten Erwägungen der Vorinstanz setzt sich die Beklagte damit

nicht auseinander und setzt diesen nichts von Belang entgegen. Sie legt namentlich weder dar, inwieweit die Vorinstanz den Sachverhalt falsch festgestellt hätte, noch, inwiefern sie das Recht falsch anwendete. Die Berufungsbegründung genügt damit den oben genannten Anforderungen (E. II./2.) nicht. Auf die Berufung ist nicht einzutreten.

IV.

1. Die Beklagte stellt für das Berufungsverfahren ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Dieses ist abzuweisen, da die Berufung nach dem Gesagten aussichtslos war (Art. 117 lit. b ZPO).

2.1. Ausgangsgemäss wird die Beklagte für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 11'166.– (vgl. E. II./1) ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen.

2.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Beklagten nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt, der Klägerin nicht, weil ihr keine Auswendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch der Beklagten und Berufungsklägerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten des Berufungsverfahrens werden der Beklagten und Berufungsklägerin auferlegt.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Berufungsbeklagte unter Beilage von act. 34, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Horgen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.
7. 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. 11'166.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: