

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF190065-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-
bach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss vom 22. November 2019

in Sachen

1. **A.**_____,

2. ...,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B.____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch C._____

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zü-
rich vom 10. September 2019 (ER190155)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Parteien schlossen am 15. Juli 2014 einen Mietvertrag über Räumlichkeiten für ein Kosmetikstudio im 1. OG an der D._____-strasse ... in ... Zürich ab. Der Mietzins der Räumlichkeiten betrug jährlich Fr. 37'140.– brutto bzw. monatlich Fr. 3'095.– brutto (act. 4/1).

Mit Schreiben vom 9. April 2019 mahnte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) für ausstehende Mietzinszahlungen und setzte ihr eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände an, mit der Androhung, dass bei deren unbenütztem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde (act. 1b S. 2 sowie act. 4/2a). Innert Frist beglich die Mieterin die ausstehenden Mietzinse nicht. Nach unbenütztem Fristablauf kündigte die Vermieterin der Mieterin am 28. Mai 2019 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Juli 2019 (act. 1b S. 2 sowie act. 4/4a).

1.2 Mit Eingabe vom 8. August 2019 stellte die Berufungsbeklagte das eingangs wiedergegebene Ausweisungsbegehren (act. 1a und 1b). Mit Verfügung vom 9. August 2019 trat das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) mit Bezug auf die Gesuchsgegnerin 2 nicht auf das Gesuch ein und gab der Berufungsklägerin Gelegenheit zur Stellungnahme zum Gesuch (act. 5-7). Die Berufungsklägerin liess sich innert Frist (vgl. act. 5 i.V.m. act. 7) nicht vernehmen, weshalb die Vorinstanz androhungsgemäss (vgl. act. 5 Dispositiv-Ziffer 3) aufgrund der Akten entschied.

1.3 Mit Urteil vom 10. September 2019 (act. 8 = act. 11 [Aktenexemplar]) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und entschied was folgt:

1. Die Gesuchsgegnerin 1 wird verurteilt, die Räumlichkeiten für ihr Kosmetikstudio im 1. OG an der D._____-strasse ..., ... Zürich, zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.

2. Das Stadttammannamt Zürich 1 wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin 1 zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr beträgt Fr. 2'000.–. Sie wird im Umfang von Fr. 500.– der Gesuchstellerin und im Restumfang von Fr. 1'500.– der Gesuchsgegnerin 1 auferlegt. Sie wird von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber im Umfang von Fr. 1'500.– von der Gesuchsgegnerin 1 zu ersetzen.
4. (Mitteilung.)
5. (Rechtsmittel.)

1.4 Mit Eingabe vom 9. Oktober 2019 erhob die Berufungsklägerin fristgerecht (act. 8 i.V.m. act. 9b i.V.m. act. 12 S. 1) Berufung dagegen.

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1-9). Es konnte davon abgesehen werden, eine Berufungsantwort einzuholen (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsbeklagten ist mit dem Endentscheid eine Kopie von act. 12 zuzustellen.

2. Prozessuales

2.1 Das angefochtene Urteil vom 10. September 2019 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren von Fr. 18'570.– auszugehen (entsprechend den Bruttomonatsmietzinsen für die auf sechs Monate geschätzte Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung, vgl. act. 11 E. 4). Die Berufung ist daher zulässig.

2.2 Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Es kann sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz kann sämtliche Mängel frei und uneingeschränkt prüfen, vorausgesetzt, dass sich die Berufung erhebende Partei mit den Entscheidungsgründen der ersten Instanz auseinandersetzt und konkret aufzeigt, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll. An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb dieser in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist ohne Weiteres auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. etwa ZR 110 [2011] Nr. 80, BGE 138 III 374 = Pra 2013 Nr. 4, E. 4.3.1; OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2; NQ110031 vom 9. August 2011; PS110192 vom 21. Februar 2012, E. 5.1; PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1).

3. Zur Berufung im Einzelnen

3.1 Die Berufungsklägerin führt in ihrer Berufung einzig aus, sie bitte um eine Auszugsfrist bis 31. Dezember 2019. Zur Begründung führt sie aus, sie sei im 6. Monat schwanger und habe sich bei verschiedenen Genossenschaften und Wohnungsanbietern um eine Wohnung beworben (vgl. act. 12).

3.2 Die Berufungsklägerin begründet damit nicht, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb dieser unrichtig sein soll. Daher kann auf die Berufung nicht eingetreten werden. Soziale Härten der angefochtenen Entscheidung kann allenfalls das zuständige Sozialamt mildern helfen.

3.3 Damit bleibt es beim angefochtenen Urteil der Vorinstanz vom 10. September 2019.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG und in Anbetracht des geringen Zeitaufwandes sowie der geringen Komplexität des Falls auf Fr. 200.– festzusetzen und der Berufungsklägerin aufzuerlegen.

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Berufungsklägerin nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 12, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksamtes Zürich, 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 **10 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 18'570.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
22. November 2019