

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF200054-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss vom 7. September 2020

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 14. August 2020 (ER200043)

Erwägungen:

1.1 Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) beantragte dem Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) mit Eingabe vom 12. Mai 2020 die Ausweisung der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) aus dem möblierten Zimmer im 2. Obergeschoss an der C.____-strasse ... in ... Winterthur. Dieses Ausweisungsgesuch wurde mit Urteil vom 12. Juni 2020 gutgeheissen und die Berufungsklägerin aus dem möblierten Zimmer im 2. Obergeschoss ausgewiesen (vgl. act. 3 = act. 4/4 [Beizugsakten ER200033]).

1.2 Mit Eingabe vom 9. Juli 2020 stellte die Berufungsbeklagte bei der Vorinstanz ein zweites Ausweisungsbegehren gegen die Berufungsklägerin. Mit diesem beantragte sie die Ausweisung der Berufungsklägerin aus dem Zimmer im 1. Obergeschoss an der C.____-strasse ... in ... Winterthur (vgl. act. 1).

2. Mit Verfügung vom 14. August 2020 (act. 12 = act. 18 [Aktensexemplar]) trat die Vorinstanz auf das zweite Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten nicht ein und auferlegte der Berufungsbeklagten die Entscheidgebühr. Weiter sprach die Vorinstanz der Berufungsklägerin mangels entsprechenden Antrags keine Parteientschädigung zu (vgl. a.a.O., E. III./3 und Dispositiv S. 6).

Das Nichteintreten auf das Ausweisungsgesuch begründete die Vorinstanz im Wesentlichen damit, es gehe aus den Ausführungen der Berufungsbeklagten nicht hervor, wie der mündliche Untermietvertrag über das Zimmer im 1. Obergeschoss beendet worden sei, mithin ob z.B. eine Kündigung ausgesprochen worden sei. Auch sei unklar, ob es sich um ein befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis handle. Die Berufungsklägerin bestreite die Beendigung des Mietverhältnisses im 1. Obergeschoss nicht haltlos. Der Sachverhalt erweise sich somit als nicht klar, weshalb auf das (zweite) Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten nicht einzutreten sei (vgl. a.a.O., E. II./3.4 ff.).

3.1 Die Berufungsklägerin erhob mit Eingabe vom 28. August 2020 (Poststempel) "Einsprache" gegen diese Verfügung bei der Kammer (vgl. act. 19). Diese wurde als Berufung entgegengenommen. Darin beantragt die Berufungsklägerin was folgt:

Antrag: Die Verfügung (vom 14. August 2020) sei aufzuheben.

Eventualantrag: Unter Berücksichtigung der akuten Pandemie, d.h. des Corona-Virus, und der Tatsache, dass das normale Leben, wie es vor der Pandemie war, in höchstem Masse eingeschränkt und gefährdet ist, sei die Monatsmiete von 600 CHF ab Mai/Juni 2020 vom RAV/ALK Winterthur zu bezahlen, bis ich eine zumutbare Arbeit gefunden habe und schlussendlich in eine andere Stadt zügeln kann.

3.2 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-16). Auf das Einholen einer Berufungsantwort wird verzichtet (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO).

4.1 Auf eine Berufung ist namentlich nur dann einzutreten, wenn die Berufung führende Partei dazu berechtigt bzw. legitimiert ist. Legitimiert sind die Parteien des vorinstanzlichen Verfahrens, soweit sie durch den Entscheid der Vorinstanz beschwert sind und damit ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung haben (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO).

4.2 Die vorliegende Berufung der Berufungsklägerin richtet sich gegen die Verfügung vom 14. August 2020, mit welcher die Vorinstanz auf das Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten nicht eintrat und die Entscheidgebühr der Berufungsbeklagten auferlegte. Damit wurde zum vornherein keine Anordnung getroffen, welche sich an die Berufungsklägerin richtet. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern die Berufungsklägerin ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung dieser Verfügung haben könnte. Aus diesen Gründen ist auf die Berufung nicht einzutreten.

4.3 Soweit die Berufungsklägerin mit ihrem Eventualantrag und der in ihrer Berufungsbegründung beantragten Unterstützung bei der "Klärung des Mietgeldes und der Arbeitslosenkasse" die Finanzierung ihrer Mietzinse sicherstellen möchte, hat sie sich an die entsprechenden Sozialstellen zu wenden. Hierfür ist die Kammer als Rechtsmittelinstanz nicht zuständig.

5.1 Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Da die Beendigung des Mietverhältnisses vorliegend umstritten war, entspricht der Streitwert dem Mietwert für 3 Jahre (vgl. BGE 144 III 346 ff., E. 1.2; DIGGELMANN, DIKE-Kommentar-ZPO, Art. 91 N 45). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 600.– ergibt sich demnach ein Streitwert von Fr. 21'600.– (vgl. act. 18 E. III./1).

Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG sowie unter Berücksichtigung des geringen Zeitaufwandes auf Fr. 200.– festzusetzen. Die Entscheidgebühr ist der Berufungsklägerin aufzuerlegen, da auf ihre Berufung nicht einzutreten ist und sie somit unterliegt (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2 Parteientschädigungen sind für das Berufungsverfahren keine zuzusprechen: Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO, Art. 95 Abs. 1 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung der Berufungsklägerin 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. 19, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur, 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 **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. 21'600.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: