

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF200065-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiber MLaw R. Jenny

## Beschluss vom 6. Januar 2021

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

**Pensionskasse der B.**\_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 20. November 2020 (ER200184)

**Rechtsbegehren Gesuchstellerin:**

1. Es sei der Gesuchsgegnerin unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-Strasse 1, D.\_\_\_\_\_[Ortschaft] (inklusive Nebenräume) unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Stadttammannamt Zürich 8 anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Gesuchsgegnerin.

**Rechtsbegehren Gesuchsgegnerin:**

1. Es sei auf das Gesuch nicht einzutreten.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Gesuchstellerin.

**Urteil des Einzelgerichtes:**

1. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, die 4-Zimmerwohnung (inklusive Nebenräume) im Erdgeschoss der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_-Strasse 1, D.\_\_\_\_\_, unverzüglich ordnungsgemäss zu räumen und zu reinigen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Das Stadttammannamt Zürich 8 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 vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.

3. Die Entscheidgebühr von Fr. 2'500.00 wird der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
4. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 3'000.00 zu bezahlen.
5. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittel

**Berufungsanträge:**

1. Es sei auf den Entscheid nicht einzutreten und die Gesuchsgegnerin von diesem Urteil ohne Kosten freizusprechen.
2. Es seien Strafuntersuchungen gegen die Gesuchstellerin wegen Betrug nach Art. 146 StGB und Rufschädigung nach Art. 173 StGB und gegen das Gesundheitsamt wegen Begehen durch Unterlassen nach Art. 11 StGB einzuleiten.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MwSt. zu Lasten der Gesuchstellerin.

### **Erwägungen:**

1.

1.1. A.\_\_\_\_\_ ist Mieterin und die Pensionskasse der B.\_\_\_\_\_ Vermieterin der 4-Zimmerwohnung im EG an der C.\_\_\_\_\_ -Strasse 1 in D.\_\_\_\_\_ (vgl. act. 3/1). Mit amtlichem Formular vom 25. August 2020 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag per 30. September 2020 wegen Nichtbezahlung der Miete trotz Fristansetzung gemäss Art. 257d OR (vgl. act. 3/10). Da die Mieterin das Mietobjekt am 30. September 2020 nicht ordnungsgemäss übergab, stellte die Vermieterin am 30. Oktober 2020 beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen die Mieterin (vgl. act. 1). Nach Eingang der Stellungnahme der Mieterin hiess die Vorinstanz das Begehren mit Urteil vom 20. November 2020 gut und verpflichtete die Mieterin, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen sowie der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (vgl. act. 14).

1.2. Am 15. Dezember 2020 überbrachte die Mieterin dem Obergericht eine Berufung gegen den vorinstanzlichen Entscheid. In der Berufung stellte sie die eingangs erwähnten Rechtsbegehren (vgl. act. 15 und act. 15A). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-12). Von der Einholung einer Berufungsantwort ist abzusehen (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Die Vermieterin stellte bei der Vorinstanz ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen. Für den Rechtsschutz in klaren Fällen ist das summarische Verfahren anwendbar (Art. 248 lit. b ZPO). Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid beträgt die Frist zur Einreichung der Berufung zehn Tage (Art. 314 Abs. 1 ZPO). Die Mieterin liess sich im vorinstanzlichen Verfahren durch eine Rechtsanwältin vertreten (vgl. act. 7). Ist eine Partei vertreten, so erfolgt die Zustellung von Entscheiden an die Vertretung (Art. 137 ZPO). Das vorinstanzliche Urteil wurde der Vertreterin am 4. Dezember 2020 zugestellt (vgl. act. 11b). Damit

begann die Frist am 5. Dezember 2020 zu laufen und endete am 14. Dezember 2020 (vgl. Art. 142 und Art. 143 ZPO). Die Berufung wurde jedoch erst am 15. Dezember 2020 und damit einen Tag zu spät dem Obergericht überbracht (vgl. act. 15A). Aufgrund der verpassten Frist ist auf die Berufung nicht einzutreten.

2.2. Selbst wenn die Frist eingehalten wäre, würde sich am Ergebnis nichts ändern: Die Vorinstanz erachtete die Voraussetzungen der Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR als erfüllt. Zu den Einwendungen der Mieterin erklärte sie Folgendes: Soweit die Mieterin geltend mache, der Mietvertrag sei aufgrund fehlender Informationen zu krebserregenden Schadstoffen ungültig, sei nicht ersichtlich, inwiefern ihr dies gegenüber dem Ausweisungsanspruch der Vermieterin weiterhelfen könnte. Eine Erklärung, wonach die betreffenden Mietzinsforderungen durch Mietzinsreduktion oder Verrechnung getilgt worden seien, hätte die Mieterin sodann innert der nach Art. 257d OR angesetzten Zahlungsfrist abgeben müssen. Ohne eine derartige Einrede verbleibe es beim Zahlungsrückstand, der die Vermieterschaft zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs berechtigt habe. Die Mieterin habe weder vorgebracht, den Mietzins hinterlegt noch die behauptete Tilgung während der angesetzten Zahlungsfrist eingewendet zu haben. Im Übrigen habe die Mieterin auch keine Urkunde vorlegen können, durch welche sich die behauptete Tilgung beweisen liesse (vgl. act. 14 E. 4).

Mit diesen Ausführungen setzt sich die Mieterin in ihrer Berufung nicht ansatzweise auseinander. Die Berufung führende Partei muss sich jedoch sachbezogen und substantiiert mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewandt habe bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sei (vgl. statt vieler OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012 E. II.1.1 f. mit Verweisen sowie BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird zwar an die Begründungsdichte ein weniger strenger Massstab angelegt. Es muss aber dennoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet, damit auf die Berufung eingetreten werden kann (vgl. ZR 110 Nr. 80 sowie OGer ZH PS110192

vom 21. Februar 2012 E. 5.1). Beim Antrag, es seien gegen die Vermieterin und gegen das Gesundheitsamt Strafuntersuchungen einzuleiten, handelt es sich so- dann um einen unzulässigen neuen Antrag (vgl. Art. 317 Abs. 2 ZPO), für dessen Behandlung die Zivilkammern des Obergerichts im Übrigen ohnehin sachlich nicht zuständig wären. Wäre die Frist eingehalten, wäre demnach auf die Berufung mangels hinreichender Begründung bzw. mangels Zuständigkeit und zulässigem Antrag nicht einzutreten.

3.

Die Mieterin unterliegt mit ihrer Berufung und wird dementsprechend kostenpflich- tig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Höhe der Entscheidgebühr ist auf Fr. 500.– festzu- setzen (Art. 96 ZPO i.V.m. § 4, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG). Par- teientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Mieterin nicht, weil sie unter- liegt, und der Vermieterin nicht, weil ihr im Rechtsmittelverfahren kein entschädi- gungspflichtiger Aufwand entstanden ist.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und der Berufungskläge- rin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Vermieterin unter Beilage von act. 15, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge-

richt, 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. 24'600.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i.V. Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lacic

versandt am: