

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF210023-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss vom 12. April 2021

in Sachen

A._____ GmbH,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

B._____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X._____

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 11. März 2021 (ER210011)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

1. Es sei die Gesuchsgegnerin zu verpflichten, die Mieträumlichkeiten «teilmöblierte 4.5-Zimmer-Wohnung, Amtliche Whg. Nr. 1, 4. Obergeschoss, C. _____-Quai 2, D. _____ [Ortschaft]» unverzüglich nach Rechtskraft dieses Entscheides zu räumen (soweit es sich nicht um das nachfolgend genannte mitvermietete Mobilium handelt), in ordnungsgemäsem Zustand zu verlassen und die vorhandenen Schlüssel zurückzugeben, unter Androhung des Zwangsvollzuges im Unterlassungsfall (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 337 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO, direkte Vollstreckung). Von der Räumungsverpflichtung nicht erfasst ist folgendes mitvermietetes Mobilium:
 - Sideboard weiss [*Anmerkung: im Wohnzimmer*]
 - drei Teppiche
 - drei Wandbilder im Wohnzimmer
 - grosses weisses Gestell im Wohnzimmer
 - Fernseher (TV älter)
 - sieben Vorhänge
 - zwei Rollos im Bad
 - zwei Wandspiegel [*Anmerkung: im Wohnzimmer und Schlafzimmer*]
 - diverse Küchenutensilien und Geschirr
 - drei Schränke beim Schlafzimmer
 - ein Bett inkl. Matratze im Schlafzimmer
 - zwei Nachttische beim Bett im Schlafzimmer
 - eine Vase
 - zwei Lampen im Schlafzimmer
2. Eventualiter sei die Gesuchsgegnerin (lediglich) zu verpflichten, die Schlüssel der Mieträumlichkeiten «teilmöblierte 4.5-Zimmer-Wohnung, Amtliche Whg. Nr. 1, 4. Obergeschoss, C. _____-Quai 2, D. _____» unverzüglich nach Rechtskraft dieses Entscheides zurückzugeben, unter Androhung des Zwangsvollzuges im Unterlassungsfall (Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 337 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO, direkte Vollstreckung).
3. Das zuständige Stadtammannamt Zürich 1 sei anzuweisen, auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung gemäss Ziff. 1 oder *eventualiter* Ziff. 2 der Gesuchsgegnerin zu vollstrecken.

4. Die Gesuchsgegnerin sei zur Bezahlung der Gerichtskosten und zur Ausrichtung einer angemessenen Parteientschädigung an die Gesuchstellerin (zzgl. MWST) zu verpflichten.

Urteil des Einzelgerichts:
(act. 21)

1. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, die teilmöblierte 4.5-Zimmer-Wohnung, Amtliche Whg. Nr. 1, 4. Obergeschoss, C._____-Quai 2, D._____ zu räumen und der Gesuchstellerin in ordnungsgemäsem Zustand mitsamt den vorhandenen Schlüsseln zurückzugeben zu übergeben.

Von der Räumungspflicht nicht erfasst ist das folgende Mobiliar:

- Sideboard weiss im Wohnzimmer
 - drei Teppiche
 - drei Wandbilder im Wohnzimmer
 - grosses weisses Gestell im Wohnzimmer
 - Fernseher (TV älter)
 - sieben Vorhänge
 - zwei Rollos im Bad
 - zwei Wandspiegel im Wohnzimmer und Schlafzimmer
 - diverse Küchenutensilien und Geschirr
 - drei Schränke beim Schlafzimmer
 - ein Bett inkl. Matratze im Schlafzimmer
 - zwei Nachttische beim Bett im Schlafzimmer
 - eine Vase
 - zwei Lampen im Schlafzimmer
2. Das Stadtammannamt 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 vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
 3. Die Entscheidgebühr von Fr. 2'000.– wird der Gesuchsgegnerin auferlegt, aber mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss verrech-

net. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin diesen Betrag zu ersetzen.

4. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'300.– zu bezahlen.

5./6. Mitteilungen / Rechtsmittel

Erwägungen:

1.1. Die A. _____ GmbH (nachfolgend Berufungsklägerin) ist Mieterin der im Rechtsbegehren genannten Räumlichkeiten. B. _____ ist die Vermieterin (nachfolgend Berufungsbeklagte). Der Mietvertrag wurde am 7./10. Oktober 2019 abgeschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 3'600.– (vgl. act. 4/2).

1.2. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2020 wurde die Berufungsklägerin wegen ausstehender Mietzinse von Fr. 7'200.– gemahnt, und es wurde ihr eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (act. 4/4). Am 16. Dezember 2020 kündigte die Berufungsbeklagte den Mietvertrag unter Hinweis auf die Mietzinsausstände mittels amtlich genehmigtem Formular per 31. Januar 2021 (act. 4/7).

1.3. Mit Eingabe vom 1. Februar 2021 stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Nach Leistung des Kostenvorschusses, Präzisierung der Rechtsbegehren und der widersprüchlichen Begründung durch die Berufungsbeklagte (act. 6, act. 8, act. 9/1–2, act. 10) wurde der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 16. Februar 2021 Frist zur Stellungnahme zum Gesuch angesetzt (act. 11). Mit Eingabe vom 3. März 2021 liess sich die Berufungsklägerin kurz vernehmen und beantragte die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 16), worauf die Vorinstanz ihr die Voraussetzungen für die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege erläuterte und sie auf die ablaufende Frist zur Stellungnahme sowie

die Möglichkeit zu deren Erstreckung hinwies (act. 17). Die Berufungsklägerin liess sich in der Folge nicht mehr vernehmen. Mit Entscheid vom 11. März 2021 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 18 = act. 21, nachfolgend zitiert als act. 21).

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 29. März 2021 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung (act. 22; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 19b). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–19). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann in Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 3'600.– ein Total von Fr. 21'600.– (act. 21 E. 5). Dem ist zu folgen. Die Eingabe der Berufungsklägerin ist daher als Berufung entgegenzunehmen.

2.2. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung oder eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist schriftlich und abschliessend begründet einzureichen. 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 Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Berufungsklägerin führt in ihrer Berufung aus, durch die Massnahmen des Bundesrats ab März 2020 sei das Unternehmen wie ein Kartenhaus in sich zusammengebrochen. Unter solchen Umständen wäre ein Vertrag nicht zustande gekommen. Der Vertrag sei kurz vor der Pandemie abgeschlossen worden. Sie beantrage daher, den Fall nochmals genauer anzuschauen und insbesondere eine richterliche Vertragsanpassung via die sogenannte *clausula rebus sic stantibus* in Erwägung zu ziehen (act. 22).

3.2. Die Ausführungen der Berufungsklägerin in der Berufungsschrift können mit gutem Willen so verstanden werden, dass sie die Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils und eine Neuurteilung der sich stellenden Fragen auf der Basis eines angepassten, den veränderten Verhältnissen Rechnung tragenden Vertrages verlangt. Selbst wenn man in diesem Sinne einen sinngemässen Antrag annähme, so genügt die Eingabe den Anforderungen an eine Berufungsschrift nicht. Einerseits stellt das Vorbringen der Berufungsklägerin einen neuen, im Berufungsverfahren unzulässigen Antrag dar (Art. 317 ZPO). Darüber hinaus fehlt auch jegliche Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid und die Berufungsklägerin zeigt nicht ansatzweise auf, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leiden soll. Damit genügt auch die Berufungsbegründung den für juristische Laien herabgesetzten Anforderungen nicht. Auf die Berufung ist folglich nicht einzutreten.

4.1. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 21'600.– (vgl. hiervor E. 2.1.) ist die Entscheidegebühr 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. 300.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 22, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

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:

MLaw J.Camelin-Nagel

versandt am: