

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF210069-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss vom 16. September 2021

in Sachen

1. **A.** _____,

2. ...

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch C. _____ **AG**,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des Bezirksgericht Winterthur vom 16. August 2021 (ER210040)

Rechtsbegehren:
(sinngemäss)

Es sei den Gesuchsgegnern 1 und 2 unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die 3.5-Zimmerwohnung im 2. Stock an der D._____-Str. ... in E._____
unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten Gesuchsgegner 1 und 2.

Urteil des Einzelgerichts:
(act. 17)

1. Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden verpflichtet, die 3.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss an der D._____-Str. ... in E._____
unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Stadttammannamt ... wird angewiesen, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen ist, zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Gesuchstellerin hat die Vollzugskosten vorzuschüssen, doch sind sie ihr von den Gesuchsgegnern 1 und 2 unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
3. Die Kosten des Verfahrens werden den Gesuchsgegnern 1 und 2 unter solidarischer Haftung auferlegt.
4. Die Entscheidgebühr von Fr. 950.– wird aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen, ist ihr aber von den Gesuchsgegnern 1 und 2 unter solidarischer Haftung zu ersetzen. Im Mehrbetrag ist der Kostenvorschuss der Gesuchstellerin zurückzuerstatten. Das Verrechnungsrecht des Staates bleibt vorbehalten.
5. Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 200.– zu bezahlen.
- 6./7. [Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung]

Erwägungen:

1.1. Die Berufungsklägerin und F._____ mieteten von der Berufungsbeklagten mit Mietvertrag vom 3. Februar 2017 eine 3.5-Zimmerwohnung im 2. Stock an der D._____-Str. ... in E._____ zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 2'125.– (act. 3/1).

1.2. Mit Einschreiben vom 24. Februar 2021 wurden die Mieter wegen ausstehender Mietzinse gemahnt, und es wurde ihnen eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (act. 3/2). Mit Datum vom 12. April 2021 kündigte die Berufungsbeklagte den Mietvertrag mittels offiziellen Formulars per 31. Mai 2021 (act. 3/3).

1.3. Mit Eingabe vom 9. Juni 2021 stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) das obgenannte Ausweisungsgesuch, welches sie innert Frist ergänzte (act. 4; act. 5). Nach Eingang des Kostenvorschusses (act. 8) und der vom 10. August 2021 datierenden Stellungnahme der Berufungsklägerin (act. 9) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 16. August 2021 gut (act. 17).

1.4. Mit nicht unterzeichneter Eingabe vom 8. September 2021 erklärte die Berufungsklägerin sinngemäss, dass eine Eingabe von ihr nicht berücksichtigt worden sei und ihr momentan die Mittel fehlten, um "in Berufung zu gehen". Sie werde Kopien zusenden, sobald sie Druckpatronen habe (act. 18). Ob die Berufungsklägerin mit ihrer Eingabe bereits Berufung erheben oder eine solche nur ankündigen wollte, kann offengelassen werden, da die Eingabe – wie nachstehend ausgeführt – ohnehin verspätet ist. Aus dem gleichen Grund kann darauf verzichtet werden, der Berufungsklägerin Frist anzusetzen, um die Eingabe zu unterzeichnen (Art. 130 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 132 Abs. 1 ZPO).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–15). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Nach Eingang einer Klage oder eines Rechtsmittels prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Prozess- bzw. Rechtsmittelvoraussetzungen erfüllt sind. Dazu gehört u.a. die Einhaltung der gesetzlichen Rechtsmittelfristen. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren beträgt die Berufungsfrist 10 Tage (Art. 314 ZPO). Die Frist gilt dann als gewahrt, wenn die Rechtsmittelschrift am letzten Tag des Fristenlaufes dem Gericht oder der Schweizerischen Post übergeben worden ist (vgl. Art. 143 Abs. 2 ZPO). Wird die Rechtsmittelschrift verspätet eingereicht, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten.

2.2. Das Urteil der Vorinstanz wurde der Berufungsklägerin am 19. August 2021 am Schalter zugestellt (act. 12). Die zehntägige Rechtsmittelfrist fing demnach am 20. August 2021 an zu laufen und endete am 30. August 2021. Die Eingabe wurde indes erst am 8. September 2021 der Schweizerischen Post übergeben (vgl. Datum Poststempel). Die Eingabe erweist sich damit als verspätet, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Der Vollständigkeit halber sei noch darauf hingewiesen, dass die Berufungsfrist eine gesetzliche Frist ist, welche nicht erstreckt werden kann (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Die Berufung wäre daher innert der Berufungsfrist abschliessend zu begründen gewesen und auch sämtliche Beilagen und Kopien hätten innert der 10-tägigen Frist eingereicht werden müssen.

3. Umständehalber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 18, sowie an das Bezirksgericht 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. 12'750.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:
17. September 2021