

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF220025-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Beschluss vom 31. März 2022

in Sachen

A. _____ GmbH,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 3. März 2022 (ER220011)

Erwägungen:

1.

1.1. Die A._____ GmbH (Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin, fortan Berufungsklägerin) mietete mit Vertrag vom 16. November 2020 von B._____ (Gesuchsteller und Berufungsbeklagter, fortan Berufungsbeklagter) Büroräumlichkeiten (im 1. OG) samt Garage in der Liegenschaft C._____ -strasse ... in ... Winterthur zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'675.00 (act. 2/1a-g). Dieses Mietverhältnis wurde vom Berufungsbeklagten zufolge Zahlungsverzugs mit amtlich genehmigtem Formular vom 8. Dezember 2021 per 31. Januar 2022 gekündigt (act. 2/4a).

1.2. Mit Eingabe vom 2. Februar 2022 (Datum Poststempel) gelangte der Berufungsbeklagte an das Einzelgericht am Bezirksgericht Winterthur (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Berufungsklägerin (act. 1). Innert den mit vorinstanzlicher Verfügung vom 4. Februar 2022 angesetzten Fristen leistete der Berufungsbeklagte den einverlangten Kostenvorschuss und erstattete die Berufungsklägerin die Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch (act. 4-7). Mit Urteil vom 3. März 2022 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren des Berufungsbeklagten gut und verpflichtete die Berufungsklägerin, die Büroräumlichkeiten im 1. Stock an der C._____ -strasse ... in ... Winterthur samt Garage unverzüglich zu räumen und dem Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 8 = act. 11 S. 6).

2.

2.1. Gegen dieses Urteil erhob die Berufungsklägerin bei der Kammer mit Eingabe vom 24. März 2022 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung. Sie stellt folgende Rechtsmittelanträge (act. 9; act. 12 S. 2):

- "1. Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
2. Das Urteil des Bezirksgerichtes Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren vom 03. März 2022 (ER220011-K/U/br/kl) sei aufzuheben.
3. Das Begehren des Berufungsbeklagten (Herr B._____, geboren tt. Juni 1967, von D._____ ZH, E._____ -str. ..., F._____) um Ausweisung der Berufungsklägerin (A._____ GmbH) sei abzuweisen.

4. Die Eingabe sei als Strafanzeige und Strafantrag wegen Nötigung, Körperverletzung, Ehrverletzung und allen anderen in Frage kommenden Delikte gegen sämtliche Beteiligte der Gegenseite in der Funktion als Privatperson und/oder juristischer Person mit Meldung an die Aufsichtsbehörde der Rechtsanwälte an die zuständigen Behörden weiterzuleiten.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Berufungsbeklagten, mit Schadenersatz und Genugtuung für die Berufungsklägerin im Ermessen des Gerichts."

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-9). Da sich die Berufung sogleich als unbegründet erweist (vgl. nachfolgende Erwägungen), kann auf die Einholung einer Berufungsantwort des Berufungsbeklagten verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Ihm ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid das Doppel der Berufungsschrift zuzustellen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Die Berufungsklägerin verlangt in ihrer Berufung in prozessualer Hinsicht die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 12 S. 2). Zum einen kommt der Berufung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu (Art. 315 Abs. 1 ZPO). Zum anderen wird der gestellte Antrag mit dem heutigen Entscheid über die Sache obsolet. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ist abzuschreiben.

3.

Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Gemäss Art. 310 ZPO kann (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Die Berufung erhebende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen (ZK ZPO-Reetz/Theiler, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 311 N 36 f.). Bei Laien werden an die Begründung des Rechtsmittels zwar nur minimale Anforderungen gestellt. Es muss jedoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011). Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zu-

mutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (vgl. Art. 317 ZPO).

4.

4.1. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen sowie die Art. 257d OR sowie Art. 266I-266o OR als rechtliche Grundlage für das vorliegende Ausweisungsverfahren zutreffend dar (vgl. act. 11 S. 3 f.). Diese Erwägungen blieben zu Recht unangefochten, weshalb – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – darauf verwiesen werden kann. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Berufungsklägerin habe sich nach unbestrittener Sachdarstellung des Berufungsbeklagten zum Zeitpunkt der Kündigungsandrohung mit Mietzinsen in der Höhe von Fr. 1'675.00 in Zahlungsverzug befunden. Die Kündigungsandrohung sei eingeschrieben versandt, die Abholungseinladung der Berufungsklägerin am 29. Oktober 2021 in den Briefkasten gelegt worden, die Abholfrist sei spätestens am 5. November 2021 verstrichen gewesen und die Kündigungsandrohung habe als zugestellt gegolten. Innert Frist (bis spätestens 6. Dezember 2021) seien die rückständigen Mietzinsen unbestrittenermassen nicht bezahlt worden. Bei der am 8. Dezember 2021 ausgesprochenen Kündigung handle es sich um eine empfangsbedürftige Willenserklärung, welche ihre Wirkung entfalte, wenn sie beim Empfänger eingetroffen resp. in dessen Machtbereich übergegangen sei. Bei einer Kündigung per eingeschriebenem Brief sei dies anlässlich der Übergabe durch den Postboten oder ab dem Zeitpunkt, in dem erwartet werden könne, das Schreiben werde auf der Post abgeholt, nachdem eine Abholungseinladung in den Briefkasten gelegt worden sei. Vorliegend sei die Abholungseinladung am 9. Dezember 2021 in den Briefkasten gelegt worden, womit die Kündigung als am 10. Dezember 2021 zugestellt gelte. Damit sei das Mietverhältnis gültig per 31. Januar 2022 aufgelöst worden. Das Mietobjekt sei gemäss unbestrittener Ausführungen des Berufungsbeklagten bislang nicht ordnungsgemäss zurückgegeben worden. Entsprechend sei das Ausweisungsbegehren gutzuheissen. Daran ändere auch die Anfrage der Berufungsklägerin um Verbleib im Mietobjekt bis Ende Juni 2022 nichts, zumal diese vom Berufungsbeklagten mit Schreiben vom 1. Februar 2022 unmissverständlich ab-

gelehnt worden sei. Schlussfolgernd gab die Vorinstanz dem Ausweisungsbegehren statt (act. 11 S. 4 f.).

4.2. Die Berufungsklägerin stellt in ihrer Berufung lediglich die vorstehend aufgeführten Anträge, ohne sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen in irgendeiner Weise auseinander zu setzen. Es fehlt gänzlich an einer Begründung der gestellten Berufungsanträge. Die Berufung ging am letzten Tag der Rechtsmittelfrist bei der Kammer ein (vgl. act. 9 und act. 12). Auch im Falle eines Hinweises auf die Anforderungen an die Berufungsbegründung hätte eine solche nicht mehr fristgerecht ein- resp. nachgereicht werden können. Auf die Berufung ist mangels Begründung nicht einzutreten. Der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass sich auch aus den Akten keine Sachverhalte ergeben, welche eine Anzeige an die Strafbehörden und/oder Meldung an die Aufsichtskommission über Rechtsanwälte (Berufungsantrag Ziffer 4) gebieten würde.

5.

5.1. Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung bei der Vorinstanz am 2. Februar 2022 ist mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Peter Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'675.00 (vgl. act. 1 S. 3 und act. 3/1) ergibt sich ein Streitwert von Fr. 10'050.00.

5.2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr beläuft sich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG) im summarischen Verfahren auf die Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr (§ 8 Abs. 1, § 12 Abs. 1 GebV OG). Vorliegend rechtfertigt es sich, die reduzierte Gebühr auf Fr. 300.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ihr sind die Kosten aufzuerlegen. Dem Berufungsbeklagten ist mangels erheblicher Umtriebe im zweitinstanzlichen Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.00 festgesetzt.
4. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Berufungsklägerin auferlegt.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 12, sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein. Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.
7. 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. 10'050.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am:

1. April 2022