

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250033-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Jauch

Beschluss vom 10. April 2025

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

B.____ **AG,**

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 18. März 2025 (ER250004)

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1. Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über die 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung, 1./2. OG links, inkl. Kellerabteil, an der C._____ - strasse ... in D._____. Mit Eingabe vom 5. Februar 2025 (gleichentags elektronisch eingereicht; act. 6/1; samt Beilagen, act. 6/2 und act. 6/3/1–8) reichte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Hinwil (nachfolgend: Vorinstanz) ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO ein, wobei sie die Ausweisung der Berufungsklägerin aus der genannten Wohnung sowie Vollstreckungsanordnungen gegenüber dem Gemeindeammannamt D._____ begehrte (vgl. act. 6/1 S. 2).

1.2. Mit Verfügung vom 11. Februar 2025 setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin eine Frist von 10 Tagen an, um zum Gesuch schriftlich Stellung zu nehmen oder dem Gericht mitzuteilen, ob (bzw. dass) sie eine Vorladung zur mündlichen Stellungnahme verlange. Zugleich erging der Hinweis, dass bei Säumnis Verzicht auf eine Stellungnahme bzw. Verhandlung angenommen und aufgrund der Akten entschieden würde (act. 6/5 Dispositiv-Ziffer 2). Nachdem die Berufungsklägerin diese per Gerichtsurkunde versandte Verfügung nicht bei der Post abgeholt hatte (act. 6/7), wurde sie ihr am 3. März 2025 durch das Gemeindeammannamt D._____ zugestellt (act. 6/9). Mit Eingabe vom 17. März 2025 (ebenso Datum des Poststempels; act. 6/10; samt Beilagen, act. 6/11/1–3) teilte die Berufungsklägerin der Vorinstanz mit, dass sie eine mündliche Verhandlung verlange, und äusserte sich zugleich in groben Zügen zum Sachverhalt (vgl. act. 6/10 S. 1 f.). Mit Urteil vom 18. März 2025 (act. 6/13 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar]) hiess die Vorinstanz das Gesuch der Berufungsbeklagten gut (act. 5 Dispositiv-Ziffer 1) und wies das Gemeindeammannamt D._____ an, den Ausweisungsbeehl gegen die Berufungsklägerin auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 5 Dispositiv-Ziffer 2). Dabei erwog die Vorinstanz, die Stellungnahme der Berufungsklägerin sei verspätet erfolgt und damit unbeachtlich (act. 5 E. 1). Dieses Urteil wurde der Berufungsklägerin am 20. März 2025 zugestellt

(act. 6/14), womit die 10-tägige Berufungsfrist gemäss Art. 314 Abs. 1 ZPO zu laufen begann und am 31. März 2025 endete.

1.3. Gegen das vorinstanzliche Urteil erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 31. März 2025 (ebenso Datum des Poststempels; eingegangen am 1. April 2025; act. 2) rechtzeitig (act. 6/14 i.V.m. act. 2) die vorliegende Berufung, wobei sie (wohl) sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils und ein Nicht-eintreten auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen beantragt (vgl. act. 2 S. 1).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1–14). Auf weitere prozessleitende Schritte wurde verzichtet. Insbesondere erübrigt sich das Einholen einer Berufungsantwort, da sich die Berufung als offensichtlich unzulässig erweist (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO; E. 3.1). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, sofern der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren – wie vorliegend (vgl. E. 4.2) – mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO).

2.2. Das Berufungsverfahren richtet sich nach Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). An Berufungsschriften von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Die Begründung ist ausreichend, wenn darin auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb er in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH LF240124 vom 30. Dezember 2024 E. 2). Demgegenüber genügt selbst eine Laieneingabe der Begründungsanforderung nicht, wenn sie lediglich auf die vor der Vorinstanz vorgetragenen Argumente verweist oder diese wiederholt, ohne sich mit dem ange-

fochtenen Entscheid auch nur ansatzweise auseinanderzusetzen (vgl. OGer ZH LC200008 vom 13. Oktober 2020 E. II/1.1; BGE 141 III 569 E. 2.3.3). Fehlt es an einer hinreichenden Begründung, ist auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO).

3. Zur Berufung im Einzelnen

3.1. Die Berufungsklägerin schreibt in ihrer Berufungsschrift, sie gehe davon aus, dass es zu einer Verhandlung am Obergericht des Kantons Zürich kommen werde. Anlässlich dieser Verhandlung werde sie ihren Standpunkt darlegen, nämlich unter anderem, dass sich die Berufungsbeklagte verpflichtet habe, die Kündigung zurückzuziehen, und dass es sich bei der streitgegenständlichen um eine eheliche Wohnung handle, wobei ihr Mann weder eine Kündigungsandrohung noch eine Kündigung erhalten habe (vgl. act. 2 S. 1). Weitere Ausführungen enthält die Berufungsschrift nicht. Insbesondere setzt sich die Berufungsklägerin in keiner Weise mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander, womit die Begründungsanforderung gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht erfüllt ist.

3.2. Anzumerken ist, dass die Berufungsklägerin ihre Berufungsschrift am letzten Tag der nicht erstreckbaren Berufungsfrist (vgl. Art. 314 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 144 Abs. 1 ZPO) der Post übergab und diese in der Folge nach Fristablauf beim Obergericht des Kantons Zürich einging (vgl. E. 1.21.1 f.). Nach Fristablauf sind Ergänzungen der Berufungsschrift nicht mehr zulässig, weshalb ein gerichtlicher Hinweis auf das Erfordernis einer schriftlichen Begründung von vornherein ausser Betracht fiel.

3.3. Weiter ist festzuhalten, dass es im Ermessen der Berufungsinstanz liegt, ob sie eine mündliche Verhandlung durchführt oder aufgrund der Akten entscheidet (Art. 316 Abs. 1 ZPO). Die Möglichkeit einer mündlichen Verhandlung entbindet die Berufungsklägerin nicht davon, die Berufung innerhalb der Berufungsfrist schriftlich zu begründen.

3.4. Sodann ist darauf hinzuweisen, dass Art. 6 Ziff. 1 EMRK den Parteien eines Zivilprozesses grundsätzlich das Recht auf eine mündliche Verhandlung ver-

leiht. Dieses Recht besteht indessen nicht uneingeschränkt und in der Regel nur einmal im Instanzenzug. Zudem können die Parteien darauf verzichten (vgl. zum Ganzen BGer 5A_969/2023 vom 5. Juni 2024 E. 4.1; BGer 4A_66/2014 vom 2. Juni 2014 E. 4.1; BGE 134 I 331 E. 2). Wie gezeigt, setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin eine Frist von 10 Tagen an, um eine mündliche Verhandlung zu verlangen, wobei sie die Berufungsklägerin explizit darauf hinwies, dass im Säumnisfall – d.h. ohne fristgerechte Rückmeldung – ein Verzicht darauf angenommen würde (vgl. E. 1.2). Da die Berufungsklägerin der Vorinstanz innert Frist keine Rückmeldung erstattete (vgl. E. 1.2), ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz von der Durchführung einer mündlichen Verhandlung absah und stattdessen androhungsgemäss (act. 6/5 Dispositiv-Ziffer 2) gestützt auf die Akten entschied.

3.5. Soweit die Berufungsklägerin im Berufungsverfahren erstmals vorbringt, ihr Ehemann habe weder die Kündigungsandrohung noch die Kündigung erhalten (vgl. act. 2 S. 1), ist Folgendes anzumerken: Gemäss Art. 266n i.V.m. Art. 266o OR ist die Kündigung eines Mietvertrags betreffend eine Familienwohnung nichtig, wenn sie dem Ehegatten der Mieterin nicht separat zugestellt wurde. Vorliegend braucht jedoch nicht von Amtes wegen geprüft zu werden, ob die Kündigung seitens der Berufungsbeklagten nichtig ist oder nicht. Denn einerseits setzt eine derartige Prüfung im Berufungsverfahren voraus, dass auf die Berufung überhaupt eingetreten werden kann (vgl. BGer 5A_900/2021 vom 23. Januar 2023 E. 4.2), was vorliegend, wie ausgeführt, nicht der Fall ist. Und andererseits wäre die Nichtigkeit der Kündigung – selbst bei Eintreten auf die Berufung – nur insoweit zu berücksichtigen, als sie sich in tatsächlicher Hinsicht aus dem vorinstanzlich festgestellten (bzw. dem im Zuge einer erfolgreichen Sachverhaltsrüge korrigierten) Sachverhalt oder zulässigen neuen Tatsachen (sog. Noven) ergibt (vgl. BGer 4A_469/2021 vom 22. April 2022 E. 4.1; BGer 4A_20/2020 vom 26. Februar 2020 E. 6.2), was ebenfalls zu verneinen ist.

3.6. Im Ergebnis ist auf die Berufung mangels hinreichender schriftlicher Begründung nicht einzutreten.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1. Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Kostenregelung zu bestätigen. Für das Berufungsverfahren wird die Berufungsklägerin infolge ihres Unterliegens kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

4.2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist in vermögensrechtlichen Streitigkeiten ausgehend vom Streitwert festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 GebV OG). Geht es in einem Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) nur um die Ausweisung aus Wohn- oder Geschäftsräumen, ist der Streitwert gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung auf sechs Bruttomonatsmieten zu bemessen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Ist hingegen (vorfrageweise) auch die Beendigung des Mietverhältnisses strittig, entspricht der Streitwert in der Regel 36 Bruttomonatsmieten (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2.2). Im vorinstanzlichen Verfahren war die Beendigung des Mietverhältnisses – selbst unter Berücksichtigung der von der Vorinstanz (zu Recht) als verspätet erachteten Stellungnahme der Berufungsklägerin (act. 6/10) – nicht strittig. Der Streitwert ist daher in Übereinstimmung mit der Vorinstanz auf sechs Bruttomonatsmieten à Fr. 1'817.–, d.h. auf Fr. 10'902.–, festzulegen (act. 5 E. 6), womit die Grundgebühr Fr. 1'876.– beträgt (vgl. § 4 Abs. 1 GebV OG). Unter Berücksichtigung des geringen Zeitaufwands, der geringen Schwierigkeit des Falls, der summarischen Natur des Verfahrens und des Streitgegenstands (Streitigkeit über wiederkehrende Leistungen) rechtfertigt es sich, die Grundgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 und Abs. 3 GebV OG sowie § 8 Abs. 1 GebV OG erheblich zu reduzieren. Demgemäss ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 400.– festzusetzen.

4.3. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen; der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr im Berufungsverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 2, sowie an die Vorinstanz, 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. 10'902.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Jauch

versandt am:
11. April 2025