

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: NG200006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss vom 6. August 2020

in Sachen

A. _____,

Klägerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____,

Beklagte und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend

Kündigungsschutz / Anfechtung

Berufung gegen einen Entscheid des Mietgerichtes Zürich (Kollegialgericht) vom
28. Mai 2020 (MB190027)

Erwägungen:

1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1 Mit Vertrag vom 11./16. Januar 2017 (act. 14/8a) mietete die Klägerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Mieterin) ab dem 1. Februar 2017 eine 1.5-Zimmerwohnung im Hochparterre, inklusive Keller- und Estrichabteil, an der C.____-strasse ... in ... Zürich, zu einem monatlichen Nettomietzins von Fr. 1'330.– zuzüglich Fr. 200.– akonto Nebenkosten. Die Beklagte und Berufungsbeklagte ist ihre Vermieterin (nachfolgend: Vermieterin).

Mit Schreiben vom 29. März 2019 mahnte die Vermieterin die Mieterin wegen Reklamationen der Nachbarn über Lärm und wegen telefonischer Beleidigungen der Mitarbeiterin einer Schwesterfirma sowie wegen Bedrohung und Beleidigung einer Mitarbeiterin der Vermieterin und drohte ihr bei einer erneuten Pflichtverletzung eine ausserordentliche Kündigung an (act. 27/1). Am 24. Juli 2019 erfolgte eine weitere Abmahnung (act. 27/4). Mit amtlich genehmigtem Formular vom 3. Oktober 2019 kündigte die Vermieterin unter Hinweis auf Art. 257f Abs. 3 OR das Mietverhältnis mit der Mieterin auf den 30. November 2019 (act. 14/3).

1.2 Mit Eingabe vom 31. Oktober 2019 machte die Mieterin das Kündigungsverfahren bei der Schlichtungsbehörde ... anhängig (act. 3/1). Anlässlich der Schlichtungsverhandlung am 11. Dezember 2019 konnte keine Einigung erzielt werden, sodass die Schlichtungsbehörde der Mieterin mit Beschluss vom 11. Dezember 2019 die Klagebewilligung erteilte (act. 2).

1.3 Mit Eingabe vom 27. Dezember 2019 (act. 1) reichte die Mieterin die Klage sowie die ihr am 16. Dezember 2019 zugestellte Klagebewilligung beim Mietgericht Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein (act. 2 und act. 3/13). Zur weiteren Prozessgeschichte kann auf das angefochtene Urteil verwiesen werden (vgl. act. 37 E. 2.2). Am 5. März 2020 teilte die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Zürich auf entsprechende Anfrage der Vorinstanz mit, für die Mieterin bestünden keine erwachsenenschutzrechtliche Massnahmen. Nach Durchführung der

Hauptverhandlung vom 5. März 2020 erstattete die Vorinstanz eine Gefährdungsmeldung an die Erwachsenenschutzbehörde (act. 29, vgl. act. 30 und 31).

1.4 Mit Beschluss und Urteil vom 28. Mai 2020 (act. 32 = act. 37 [Aktenexemplar] = act. 39) entschied die Vorinstanz was folgt:

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Klägerin um unentgeltliche Prozessführung wird abgewiesen.
- 2./3. (Mitteilung / Rechtsmittel).

Es wird erkannt:

1. In Abweisung der Hauptklage wird die Kündigung vom 3. Oktober 2019 per 30. November 2019 für wirksam und gültig erklärt.
2. Das Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses wird abgewiesen.
3. In Gutheissung der Widerklage wird die Klägerin verpflichtet, die 1.5-Zimmerwohnung, Hochparterre, inkl. Keller- und Estrichabteil, C. _____-strasse ..., ... Zürich, unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Beklagten inklusive Schlüssel zurückzugeben.
4. Das Stadtmannamt Zürich 10 wird angewiesen, Ziff. 3 dieses Urteils nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Beklagten zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Beklagten vorzuschüssen. Sie sind ihr aber, einschliesslich der Rechtskraftbescheinigungskosten, von der Klägerin zu ersetzen.
5. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf:

Fr.	4'300.00;	die weiteren Kosten betragen:
Fr.	0.00	Barauslagen
<hr style="width: 100%;"/>		
Fr.	4'300.00	Kosten total
<hr style="width: 100%;"/>		
6. Die Kosten werden der Klägerin auferlegt und von dieser unter Verrechnung ihres Kostenvorschusses von Fr. 4'300.– bezogen.

7. Die Klägerin wird verpflichtet, der Beklagten eine Parteientschädigung von Fr. 5'750.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.

8./9. (Mitteilung / Rechtsmittel).

1.5 Dagegen erhob die Mieterin mit Eingabe vom 23. Juni 2020 (Datum Poststempel) fristgerecht (vgl. act. 32 i.V.m. act. 33 i.V.m. act. 38 S. 1) Berufung (act. 38). Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Urteils und verlangt, es sei die Kündigung ihrer 1.5-Zimmerwohnung an der C.____-strasse ... für ungültig zu erklären. Im Rahmen der Begründung ihrer Beschwerde führt sie zur Sache einzig aus, sie bezahle sicher der Beklagten nicht Fr. 5'750.– (vgl. act. 38 S. 2 und 3 Ziff. 1 und 2). Zur Abweisung ihres Gesuches um unentgeltliche Prozessführung durch die Vorinstanz äussert sich die Mieterin in ihrer Berufung nicht. Angefochten ist daher nur das Urteil der Vorinstanz, nicht aber deren Beschluss.

1.6 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-35). Es wurde darauf verzichtet, einen Kostenvorschuss und eine Berufungsantwort einzuholen (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Das Verfahren betrifft eine Mietstreitigkeit nach Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO und untersteht damit dem vereinfachten Verfahren. Es gilt die sogenannte eingeschränkte (soziale) Untersuchungs- und die Dispositionsmaxime (Art. 247 Abs. 2 lit. a ZPO i.V.m. Art. 243 Abs. 2 lit. c ZPO, Art. 58 Abs. 1 ZPO).

2.2 Ist – wie hier – die Gültigkeit einer Kündigung umstritten, entspricht der Streitwert dem Mietzins für den Zeitraum, währenddessen der Mietvertrag fort-dauerte, wenn die Kündigung nicht gültig wäre. Daher ist die mögliche Sperrfrist bis zur nächsten Kündigungsgelegenheit zu berücksichtigen (vgl. BGE 137 III 389 ff. E. 1.1 = Pra 101 [2012] Nr. 6; DIGGELMANN, DIKE-Komm ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 44). Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 61'200.– aus (vgl. act. 4), was bei einem Bruttomonatsmietzins von Fr. 1'530.– (vgl. oben E. 1.1) 40 Monatsbeträgen entspricht. Der Streitwert der zuletzt

aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren der Klage beläuft sich somit ohne Weiteres auf über Fr. 10'000.–. Das vorinstanzliche Urteil ist daher mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO).

2.3 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides schriftlich und abschliessend begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Sachverhaltsfeststellung gerügt werden (Art. 310 ZPO). Zur unrichtigen Rechtsanwendung gehört auch die falsche Ermessensausübung, weshalb sie im Gesetz nicht eigens erwähnt wird.

Zur Begründung der Berufung genügt es nicht, in der Berufungsschrift einen blossen Verweis auf die Vorakten anzubringen und pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben oder bloss das vor der Vorinstanz bereits Vorgebrachte (und von ihr Diskutierte) zu wiederholen. Zwar besteht keine eigentliche Rügepflicht, aber eine Begründungslast: Die Berufung führende Partei muss sich sachbezogen und substantiiert mit den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen. Sie muss darlegen, inwiefern die Vorinstanz das Recht falsch angewandt hat bzw. welcher Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH LB110049 vom 5. März 2012, E. 1.1 f. mit Verweisen sowie BGE 138 III 374). Soweit eine hinreichende Begründung fehlt, tritt die Berufungsinstanz auf die Berufung nicht ein (vgl. BGE 138 III 374 ff., E. 4.3.1; BGer 4A_290/2014 vom 1. September 2014, E. 3.1; 5A_438/2012 vom 27. August 2012, E. 2.2). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1 m.w.H.; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011, E. 3.2). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer der Rechtsschrift das, was sie bei

loyalem Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. etwa OGer ZH PS170262 vom 6. Dezember 2017, E. 2.3; RB150008 vom 17. April 2015, E. 2.2).

2.4 Die Mieterin führt in ihrer Begründung nicht aus, an welchen Mängeln das angefochtene Urteil leidet bzw. weshalb dieses in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll. Auch äussert sie sich weder zur Höhe noch zur Auflage der Parteientschädigung, welche sie der Vermieterin gemäss dem angefochtenen Urteil zahlen muss. Es ist nicht ersichtlich, was sie daran beanstanden will. Mit der Ausführung, dass sie der Vermieterin sicher nicht Fr. 5'750.– bezahlen werde, setzt sich die Mieterin nicht mit der Begründung des Mietgerichtes auseinander. Es kann daher auf die Berufung nicht eingetreten werden.

2.5 Damit bleibt es bei dem angefochtenen Urteil der Vorinstanz.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1 Umstande halber ist auf das Erheben von Kosten für das vorliegende Berufungsverfahren zu verzichten.

3.2 Parteientschädigungen werden keine zugesprochen. Der Mieterin nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt; der Vermieterin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung der Berufungsklägerin wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Mietgericht Zürich, 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. 61'200.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
6. August 2020