

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF120023-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. R Maurer.

Urteil vom 5. Juni 2012

in Sachen

A. _____,

Beklagte und Beschwerdeführerin,

gegen

Stadt Zürich,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch B. _____ der Stadt Zürich, C. _____

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 2. Mai 2012 (ER120084)

Erwägungen:

1. Die Stadt Zürich, vertreten durch B._____, C._____, Klägerin und Beschwerdegegnerin, ersuchte am 21. März 2012 die Vorinstanz um unverzügliche Ausweisung der Beklagten und Beschwerdeführerin aus einer Notwohnung unter Androhung der Zwangsvollstreckung (act. 1, act. 6).

Mit Urteil vom 2. Mai 2012 verpflichtete das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich die Beklagte, die 2-Zimmerwohnung ... im OG mitte am ... [Adresse] unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss der Klägerin zu übergeben unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 9 S. 3 Dispositivziffer 1). Ebenso wies die Vorinstanz das Stadttammannamt D._____ an, diese Verpflichtung der Beklagten gemäss Dispositivziffer 1 auf Verlangen der Klägerin zu vollstrecken (act. 9 S. 3 Dispositivziffer 2). Sie auferlegte die Entscheidunggebühr der Beklagten (Dispositivziffer 3) und verpflichtete sie, der Klägerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (Dispositivziffer 4).

Gegen dieses Urteil richtet sich die rechtzeitige (act. 10, act. 7c) Beschwerde der Beklagten. Sie bringt darin vor, sie habe an der vorinstanzlichen Verhandlung der Gegenpartei sowie dem Gericht mitgeteilt, dass sie am 9. März 2012 eine Operation gehabt habe und bis Mitte April 2012 arbeitsunfähig gewesen sei, dass sie per 1. Juni 2012 einen neuen Arbeitsvertrag erhalten habe und per 1. August 2012 einen neuen Mietvertrag habe. Weil sie dies an der Verhandlung mitgeteilt habe, sei sie davon ausgegangen, dass alles in Ordnung sei. Sie sei daher mit dem Urteil nicht einverstanden (act. 10).

2. Da die Beschwerde offensichtlich unbegründet ist, wurde auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

3. Die Beklagte und Beschwerdeführerin beantragt sinngemäss Aufhebung des angefochtenen Entscheids (act. 10). Als Beschwerdegründe können unrichtige Rechtsanwendung oder offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

Die Vorinstanz erwog, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien bis 30. November 2011 befristet gewesen sei und eine Auszugsfrist bis 15. März 2012 gewährt worden sei. Demnach befinde sich die Beklagte heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt und sei zur Rückgabe der Mieträume verpflichtet. Das gelte unabhängig von ihren persönlichen und finanziellen Verhältnissen und dem Umstand, dass sie erklärt habe, per 1. August 2012 eine Wohnung gefunden zu haben (act. 9).

Vor der Vorinstanz führte die Klägerin aus, die maximale zweijährige Frist zur Benützung einer Notwohnung (gemäss Gemeindeverordnung) sei bereits abgelaufen. Zudem habe die Beklagte seit drei oder vier Monaten keine Miete mehr bezahlt (Prot. I S. 3f). Die Beklagte bestritt diese Ausführungen nicht, sondern berief sich darauf, das Sozialamt werde ihre Miete bezahlen (Prot. I S. 4). Die Klägerin führte dagegen aus, das Sozialamt werde voraussichtlich nur einen Teil der ausstehenden Mietzinse übernehmen (Prot. I S. 4).

Die Vorbringen der Beklagten in der Beschwerdeschrift erweisen sich als unbehelflich. Sie vermag von vornherein nichts darzutun, was einer unrichtigen Rechtsanwendung oder offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz entsprechen und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen könnte. Sie vermochte vorinstanzlich keinen Anspruch auf Verbleib in der Wohnung darzutun. Ihre vertragliche Auszugsfristerstreckung war am 15. März 2012 abgelaufen, der Mietvertrag war beendet (act. 3/1, 3/2). Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin sei ohne Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben und zur Rückgabe der Mietsache verpflichtet, unabhängig von ihren persönlichen und finanziellen Verhältnissen. Diesen zutreffenden Erwägungen ist nichts beizufügen. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

4. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind auch die zweitinstanzlichen Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Mangels erheblicher Umtriebe im Beschwerdeverfahren ist der Beschwerdegegnerin zweitinstanzlich keine Parteientschädigung zuzusprechen.

5. Praxisgemäss wird bis zur effektiven Ausweisung mit einer Verfahrensdauer von 6 Monaten gerechnet (Entscheid der Kammer vom 13.1.2011, Proz. Nr. NL110026). Entsprechend ist von einem Streitwert von Fr. 6'000.-- auszugehen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.-- festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Der Beschwerdegegnerin wird für das Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act 10, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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. 6'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Maurer

versandt am: