

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF120052-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth.

Beschluss vom 8. Oktober 2012

in Sachen

A. _____,

Beklagte und Beschwerdeführerin,

gegen

Gemeinde B. _____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Pfäffikon vom 27. August 2012 (ER120022)

Erwägungen:

1. Auf Begehren der Beschwerdegegnerin befahl das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Pfäffikon der Beschwerdeführerin mit Urteil vom 27. August 2012, die 3-Zimmerwohnung im 1. Stock an der ...strasse ..., ... B._____, bis spätestens 24. September 2012, 12.00 Uhr zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 11).

2. Hiergegen erhob die Beschwerdeführerin mit undatierter Eingabe Beschwerde beim Bezirksgericht Pfäffikon. Dieses leitete die Eingabe zusammen mit den Akten an die Beschwerdeinstanz zur Behandlung weiter. Die Beschwerdeführerin bringt im Wesentlichen vor, sie sei auf die obgenannte Wohnung angewiesen. Sie und ihre Kinder seien in B._____ integriert, hätten da ihre Freunde und seien in Vereinen engagiert. Auch die Erschliessung durch die öffentlichen Verkehrsmittel sei ideal. Die Wohnung sehe bei weitem nicht so schlimm aus, wie Frau C._____ von der Gemeinde B._____ sage, da sie schon vieles aufgeräumt habe. Ausser ihrer Katze würden keine Tiere (gemeint wohl Ungeziefer, vgl. Prot. I S. 5) in der Wohnung leben (act. 12).

3.a) Die Beschwerdeführerin reichte die Beschwerde bei der Vorinstanz anstatt bei der Beschwerdeinstanz ein. Es stellt sich deshalb zunächst die Frage, ob die Beschwerdefrist dennoch eingehalten worden ist.

Eingaben müssen spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Händen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden (Art. 143 Abs. 1 ZGB). Die Beschwerdeführerin nahm den angefochtenen Entscheid am 6. September 2012 entgegen (act. 9/1). Damit endete die 10-tägige Beschwerdefrist gemäss Art. 321 Abs. 2 ZPO (vgl. auch die zutreffende Rechtsmittelbelehrung im angefochtenen Entscheid) unter Berücksichtigung der gesetzlichen Fristverlängerung bei Fristende an einem Wochenende am 17. September 2012 (Art. 142 ZPO).

b) Die Beschwerdeschrift ging am 17. September 2012 und damit am letzten Tag der Frist bei der Vorinstanz ein. Diese leitete sie gleichentags zusammen mit den erstinstanzlichen Akten an die Kammer weiter, wie sich dem Empfangschein und der Sendungsverfolgung der Post entnehmen lassen (act. 13). Demnach wurde die Eingabe noch innerhalb der Rechtsmittelfrist *zuhanden der Beschwerdeinstanz* der Post übergeben und ist somit als rechtzeitig entgegenzunehmen. Dass sie nicht von der Beschwerdeführerin selbst, sondern von der Vorinstanz an die Kammer gesandt wurde, ist unerheblich. Für die Fristwahrung spielt es keine Rolle, wer die Eingabe letztlich zur Post gibt; dies kann der Verfasser selbst bzw. sein Vertreter oder aber ein – ihm bekannter oder auch unbekannter – Dritter sein, der gewissermassen als Hilfsperson z.B. eine versehentlich liegengelassene Sendung in den Briefkasten wirft. Massgeblich ist, dass die Postaufgabe innert Frist zuhanden der zuständigen Behörde erfolgt.

c) Der Klarheit halber ist Folgendes anzufügen: Die schweizerische Zivilprozessordnung kennt keine Bestimmung, welche der nicht mehr anwendbaren Vorschrift von § 194 GVG entspricht. Danach galten Eingaben, die innert Frist einer unrichtigen zürcherischen Gerichts- oder Verwaltungsstelle eingereicht wurden, als rechtzeitig und waren von Amtes wegen an die zuständige Stelle zu überweisen. Ebenso wenig enthält die ZPO eine dem Inhalt von Art. 48 Abs. 3 BGG entsprechende Regelung. Die Vorinstanz war somit nicht zur Übermittlung der fälschlicherweise bei ihr eingegangenen Eingabe gehalten. Hätte sie dies unterlassen und die Eingabe an die Beschwerdeführerin zur erneuten Einreichung bei der richtigen Stelle zurückgesandt oder wäre die Weiterleitung erst am Folgetag und damit nach Ablauf der Rechtsmittelfrist erfolgt, so wäre die Beschwerde verspätet. Denn die durch die Einreichung eines Rechtsmittels bei einer unzuständigen Instanz oder Behörde allenfalls entstehenden Nachteile hat der Rechtsmittelkläger zu tragen.

Es wäre denn auch die Bestimmung von Art. 63 ZPO nicht anwendbar, wonach als Zeitpunkt der Rechtshängigkeit das Datum der ersten Einreichung gilt, wenn eine zunächst einem unzuständigen Gericht eingereichte Eingabe innert eines Monats nach ihrem Rückzug beim zuständigen Gericht erneut eingereicht

wird. Der Zeitpunkt der Rechtshängigkeit ist entscheidend für die Wahrung materiellrechtlicher Klage-, Verjährungs- und Verwirkungsfristen (Art. 64 Abs. 2 ZPO; Müller-Chen, DIKE-Komm-ZPO, Art. 63 N 20). Die Bestimmung dient damit dem Klägerschutz und soll verhindern, dass die unrichtige Klageeinreichung allein zum Rechtsverlust, m.a.W. zur Verwirkung des Klagerechts führt. Entsprechend setzt die Anwendbarkeit von Art. 63 ZPO eine Eingabe im Sinne von Art. 62 ZPO voraus, mit welcher die Rechtshängigkeit begründet wird (ZK ZPO-Sutter-Somm/Hedinger, Art. 63 N 6 ff.; Müller-Chen, DIKE-Komm-ZPO, Art. 63 N 4). Ist diese einmal eingetreten, so dauert sie bis zur formell rechtskräftigen Erledigung des Prozesses an (ZK ZPO-Sutter-Somm/Hedinger, Art. 62 N 23). Rechtsmitteleingaben sind keine Eingaben im vorerwähnten Sinne, denn sie begründen die Rechtshängigkeit nicht, sondern perpetuieren sie lediglich. Mithin ist die Regel von Art. 63 ZPO auf Rechtsmitteleingaben nicht anwendbar; sie schützt nicht vor zivilprozessualer Säumnis mit Blick auf die Wahrung von Rechtsmittelfristen (OGer ZH RU110057 vom 27. Januar 2012).

Schliesslich würde die Annahme der Fristwahrung – mangels ausdrücklicher zivilprozessualer Vorschrift wäre sie auf einen allgemeinen Rechtsgrundsatz zu stützen – auch daran scheitern, dass die Beschwerdeführerin ihre Beschwerde ganz bewusst bei der unrichtigen Stelle erhob (OGer ZH PS120092 vom 22. Mai 2012). Ungeachtet der korrekten und klaren Rechtsmittelbelehrung adressierte sie die Eingabe an das Bezirksgericht Pfäffikon und richtete sie an Frau ... (die erstinstanzliche RichterIn; act. 12). Anders wäre gegebenenfalls zu entscheiden, wenn die Beschwerde aufgrund eines "blanken Irrtums" bzw. als "Irrläufer" versehentlich an eine falsche Instanz gesandt worden wäre (OGer ZH PS110210 vom 6. Dezember 2011). Grundsätzlich kann der Mangel der versäumten Beschwerdefrist allerdings nur durch eine Fristwiederherstellung nach Art. 148 ZPO geheilt werden (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 321 N 5).

4.a) Gemäss Art. 321 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und inwiefern er abgeändert werden soll (Begründungslast). Der Beschwerdeführer

muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 321 N 13 ff.). An die Begründung des Rechtsmittels werden bei Laien 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 (OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011).

b) In ihrer Beschwerdeschrift beanstandet die Beschwerdeführerin nicht die Kündigung als solche, sondern macht geltend, dass sie die Wohnung aufgrund ihres sozialen Umfeldes sowie der guten Lage nicht verlassen wolle bzw. könne. Sie bitte deshalb darum, in der Wohnung verbleiben zu dürfen (act. 12). Mit den Erwägungen der Vorinstanz (gültige Kündigung zufolge Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Kündigungsfristen und -termine sowie der formellen Anforderungen an eine Kündigung von Wohnräumen) setzt sie sich indessen in keiner Weise auseinander. Insbesondere tut sie nicht dar, inwiefern der Vorinstanz ihrer Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre. Unter diesen Umständen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

5. Aber selbst wenn auf die Beschwerde einzutreten wäre, wäre sie abzuweisen. Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO sowie zur Kündigung von Wohnungen kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 11 S. 3). Diese erwog ferner zutreffend, dass die Kündigung frist- und formgerecht erfolgte: Im Mietvertrag vom 9. Januar 2009 wurde eine dreimonatige Kündigungsfrist auf Ende März, Ende Juni und Ende September vereinbart (act. 3/1). Die Beschwerdegegnerin kündigte das Mietverhältnis mit amtlichem Formular am 30. Januar 2012 per 30. Juni 2012 und die Beschwerdeführerin bestätigte den Erhalt der Kündigung am 31. Januar 2012 (act. 3/2). Anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung stellte die Beschwerdeführerin diesen Sachverhalt nicht in Abrede. Sie wandte lediglich ein, die Wohnung befinde sich nun in einem besseren Zustand als bei den Besichtigungen durch die Beschwerdegegnerin. Sodann wisse sie nicht, wo sie mit ihren beiden

Kindern innert Kürze eine zahlbare Wohnung finden sollte (Prot. I S. 6 f.). Auch in ihrer Beschwerdeschrift erhebt sie nur Einwände persönlicher Natur (act. 12). Diese sind indes unbehelflich. Insbesondere der Umstand, dass die Ausweisung für die Beschwerdeführerin und ihre Familie eine besondere Härte darstellt, vermag an der gültigen Kündigung nichts zu ändern. Obwohl sich das Problem der Verwehrlosung der Wohnung gemäss der Beschwerdegegnerin schon seit Jahren stellt und es diesbezüglich offenbar zu verschiedenen Interventionen gekommen ist, scheint die Beschwerdeführerin die angebotene Hilfe als Einmischung zu empfinden und abzulehnen. Die Beschwerdegegnerin ist denn auch durchaus um eine Lösung bemüht und hält eine Notwohnung für die Beschwerdeführerin bereit, die letztere aber als ungünstig gelegen und zu klein erachtet (Prot. I S. 5 ff.). Demzufolge hält sich die Beschwerdeführerin aufgrund der auf den 30. Juni 2012 rechtmässig ausgesprochenen Kündigung gegenwärtig ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf. Der Ausweisungsbefehl wurde somit zu Recht erteilt.

6. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist mangels Umtrieben keine Entschädigung zuzusprechen.

Der Streitwert im Ausweisungsverfahren bestimmt sich danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung beim Einzelgericht am 13. Juli 2012 ist mit rund fünf Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 45). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'040.-- (act. 3/1) ergibt sich damit ein Streitwert von rund Fr. 5'200.--.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.-- festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 12, sowie an die Vorinstanz und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmitelfrist 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 5'200.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: