

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF120066-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Ersatzrichter lic. iur. P. Raschle sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Muraro-Sigalas.

Urteil vom 9. Januar 2013

in Sachen

A._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch B._____,

gegen

C._____,

Gesuchs- und Beschwerdegegner,

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 13. Dezember 2012 (ER120041)

Erwägungen:

- 1.** Die Parteien schlossen am 30. August 2012 einen Untermietvertrag. Die Beschwerdeführerin überliess dem Beschwerdegegner 2.5-Zimmer im 1. OG der Liegenschaft ... [Adresse], als Mietobjekt. Zur Mitbenützung wurden Küche, Bad und Nebenräume vermietet (act. 2/1). Beim Mietobjekt handelte es sich um unmöblierte Zimmer (vgl. act. 1 S. 2).
- 2.** Die Beschwerdeführerin überreichte dem Beschwerdegegner nach eigenen Angaben am 3. September 2012 ein Kündigungsschreiben, welches dieser nicht unterzeichnet haben soll (act. 2/2). Daraufhin kündigte die Beschwerdeführerin das Mietverhältnis per eingeschriebenem Brief vom 5. September 2012 (act. 2/3 und act. 2/4). Am 2. November 2012 (Eingang) stellte die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz ein Ausweisungsbegehren nach Art. 257 ZPO (act. 1).
- 3.** Mit Verfügung vom 13. Dezember 2012 trat die Vorinstanz auf das Gesuch nicht ein, im Wesentlichen mit der Begründung, die Kündigung sei wegen Formmangels nichtig, weshalb die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO für den Rechtsschutz in klaren Fällen nicht gegeben seien (act. 12 = act. 16). Nachdem der Beschwerdeführerin die vorinstanzliche Verfügung am 20. Dezember 2012 zugestellt worden war (act. 13), erhob sie gegen diese mit Eingabe vom 27. Dezember 2012 (Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (act. 17).
- 4.** Die vorinstanzliche Verfügung ist nicht zu beanstanden. Die Kündigungen der Beschwerdeführerin erfolgten nicht auf einem vom Kanton genehmigten Formular (Art. 266I Abs. 2 OR). Damit erweisen sich diese als nichtig. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.
- 5.** Die Beschwerdeführerin und ihr Vertreter vor der II. Zivilkammer sind offensichtlich rechtsunkundig. Es drängen sich deshalb folgende Bemerkungen auf: Die Ausweisung eines Mieters macht prozessual nur Sinn, wenn sich dieser noch in den Mieträumlichkeiten aufhält. Nach Angaben der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde lebt der Beschwerdegegner aufgrund des Hausverbots und der Wegweisung durch die Polizei nicht mehr bei ihr. Auch seine persönlichen Ge-

genstände und Utensilien wurden angeblich gegen Ende November 2012 vom Sozialamt D. _____ abgeholt (act. 17, vgl. auch act. 20/2). Damit entfällt der Gegenstand eines Ausweisungsverfahrens. Eine Kündigung könnte der Beschwerdeführerin *persönlich* keinen grösseren Schutz bieten als das ausgesprochene Hausverbot. Sollte dieses einmal aufgehoben werden, wäre es wohl im Interesse der Beschwerdeführerin, klare Verhältnisse hinsichtlich des Mietverhältnisses zu haben. Es steht ihr deshalb frei, nochmals eine Kündigung auszusprechen. Dabei hat sie die Formvorschriften von Art. 266 I Abs. 2 OR einzuhalten und die Kündigungsfristen zu beachten.

6. Der Streitwert im Ausweisungsverfahren bestimmt sich danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann (Diggelmann, DIKE-Kommentar ZPO, Art. 91 N. 45). Praxisgemäss rechnet die II. Zivilkammer bis zur effektiven Ausweisung mit einer Verfahrensdauer von sechs Monaten. Bei einem monatlichen Mietzins von insgesamt Fr. 1'105.– (vgl. act. 1) ergibt sich demnach ein Streitwert von Fr. 6'630.–. Beim in Frage stehenden Streitwert sowie angesichts des geringen Zeitaufwands des Gerichts betragen die Kosten für das Beschwerdeverfahren Fr. 300.– (§ 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1 und 2 sowie 8 Abs. 1 GebV OG). Ausgangsgemäss sind die Kosten dieses Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Die nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin stellte kein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung und keinen Antrag auf Parteientschädigung. Selbst wenn die Beschwerdeführerin ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung gestellt hätte, wäre dieses abzuweisen, weil sich die Beschwerde von vornherein als aussichtslos erweist (vgl. Art. 117 ZPO). Dem Beschwerdegegner ist mangels Umtrieben im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
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 den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 17, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen, 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. 6'630.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Muraro-Sigalas

versandt am: