

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF150018-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger.

Beschluss und Urteil vom 19. März 2015

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 19. Februar 2015 (ER140234)

Erwägungen:

1. Die Beschwerdeführerin ist seit 1994 Mieterin einer Wohnung des Beschwerdegegners an der C.____-Strasse in Zürich. Mit Urteil vom 19. Februar 2015 erwog der zuständige Einzelrichter im summarischen Verfahren (Art. 257 ZPO), nach der unbestrittenen Darstellung des Vermieters (heute: Beschwerdegegners) sei die Miete nicht bezahlt und darauf der Mietvertrag form- und fristgerecht aufgelöst worden. Gestützt darauf verurteilte er die Mieterin (heute: Beschwerdeführerin) dazu, die Wohnung zu räumen und dem Beschwerdegegner zu übergeben. Gleichzeitig wies er das Stadttammannamt Zürich 4 an, die Räumung auf Verlangen des Vermieters gegen Vorschuss der Kosten zu vollziehen (act. 33). Der Entscheid wurde zur Übergabe an die Beschwerdeführerin an die Leitung der Pflegewohngruppe D.____ gesandt, wo sich die Beschwerdeführerin zur Zeit aufhält. Gemäss Darstellung von Frau E.____ (Leitung) erhielt diese die Sendung am 23. Februar 2015 und übergab sie der Beschwerdeführerin am 24. Februar 2015 (act. 35). Die Beschwerdeführerin vermerkte selber auf dem Umschlag, Frau E.____ habe die Post "ohne mein Wissen" angenommen, und sie habe dafür "keine Vollmacht und keine Befugnis" gehabt; offenbar retournierte sie die Sendung an das Einzelgericht (act. 38a).

Am 6. März 2015 erklärte die Beschwerdeführerin Berufung gegen das Urteil vom 19. Februar 2015. Sie ersuchte um Fristansetzung, weil sie krankheitshalber nicht in der Lage sei, eine Begründung zu schreiben (act. 44). Die Akten des Einzelrichters wurden beigezogen. Mit Verfügung vom 13. März 2015 wurde der einstweilige Aufschub der Vollstreckung verfügt (act. 49). Am 18. März 2015 besuchte eine Delegation des Obergerichts die Beschwerdeführerin in der Pflegewohngruppe D.____; eine Zusammenfassung der Unterhaltung wurde zu den Akten genommen (act. 56). Die Sache ist nun spruchreif.

2. Die Beschwerde enthält weder einen Antrag in der Sache, noch eine hinreichende Begründung im Sinne einer wenn auch nur rudimentären Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid. Das führt grundsätzlich zum Nichteintreten auf das Rechtsmittel.

Das Gericht klärt allerdings von Amtes wegen die Partei- und Prozessfähigkeit der Parteien ab (Art. 59 Abs. 2 lit. c und Art. 60 ZPO). Die möglichen Hilfestellungen ergeben sich aus Art. 69 ZPO: das Gericht kann die Partei anhalten, eine Vertretung zu bestellen oder diese selber bezeichnen, und es kann der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde / KESB Mitteilung machen, wenn eine Verbeiständung erforderlich scheint.

Die Beschwerdeführerin schrieb dem Gericht, sie sei krank und könne daher das Rechtsmittel innert Frist nicht begründen (act. 44). In den Akten finden sich auch mehrere Zeugnisse über Hospitalisationen (act. 27, act. 39/1). Aktuell ist die Beschwerdeführerin allerdings offenkundig jedenfalls körperlich gesund. Als die Delegation sie um die Zeit ihres Frühstücks um 07.30 Uhr besuchen wollte, war sie nach Auskunft der Pflege bereits seit zwei Stunden am Spazieren. Wie sie in einer Notiz angekündigt hatte, kehrte sie um 08.15 Uhr zurück, und in der Folge war ein längeres Gespräch möglich. Beiläufig erwähnte die Beschwerdeführerin, als sie den angefochtenen Entscheid erhalten habe, sei sie mit dem Noro-Virus krank gelegen. Das kann nicht überprüft werden. Selbst wenn dem so wäre (die Beschwerdeführerin nennt dazu keine Belege), läge zwar ein Grund für eine Wiederherstellung der Frist vor, was am Ausgang des Verfahrens allerdings nichts änderte (dazu nachstehend).

Eine andere Frage ist es, ob die Beschwerdeführerin für die aktuelle Problematik urteilsfähig ist. Die eher fahrigen und kurzen handschriftlichen Bemerkungen in den Akten liessen diesbezüglich gewisse Zweifel aufkommen. Das Gespräch zeigte aber, dass die Beschwerdeführerin sehr wohl weiss, worum es geht und was sie will (act. 56). Sie hat auch durchaus gezielt versucht, eine (unrichtige) ärztliche Bestätigung zu erlangen, welche geeignet gewesen wäre, das Verfahren zu verzögern (act. 30). Unter diesem Aspekt ist die Benachrichtigung der KESB

(Art. 69 Abs. 2 ZPO) nicht erforderlich. Allerdings verliert sich die Beschwerdeführerin beim Reden sehr rasch, und sie kann nicht "auf dem Punkt" bleiben. Im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens wäre es ein typischer Anwendungsfall der Vorschrift, dass das Gericht durch entsprechende Fragen auf vollständige Behauptungen und das Nennen von Beweismitteln hinwirkt. Sollte das nicht reichen, käme das Bestellen einer Vertretung in Frage (Art. 69 Abs. 1 ZPO). Allerdings wird das nach der Praxis dann nur zurückhaltend gehandhabt, wenn die Sache aussichtslos im Sinne des Rechts der unentgeltlichen Prozessführung scheint (Art. 117 lit. b ZPO).

3. In der Sache ist der Standpunkt der Beschwerdeführerin aussichtslos. Wie es zu den Mietzinsausständen kam, aufgrund welcher die Wohnung gekündigt wurde, ist nach dem Verfahren auf Anfechtung der Kündigung nicht mehr zu prüfen. Das Bundesgericht hat am 29. September 2014 in letzter Instanz entschieden, die Kündigung per Ende April 2012 sei gültig. Am 2. Oktober 2014 liess ihr der Vermieter mitteilen, er bestehe auf der Räumung, und am 27. Oktober 2014 wurde das Ausweisungsverfahren eingeleitet. Der vertragliche und eigentumsrechtliche Räumungsanspruch steht fest, und ein stillschweigender Neuabschluss eines Mietvertrages ist ausgeschlossen.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, aufgrund von Mängeln der Wohnung habe sie gegenüber dem Vermieter einen Anspruch auf Schadenersatz, den sie geltend gemacht habe, der aber bisher nie beurteilt worden sei. Wie es sich damit verhält, muss heute offen bleiben. Weder stünden ein solcher Anspruch und der Anspruch des Vermieters auf Räumung der Wohnung im Verhältnis von Leistung und Gegenleistung (Art. 82 OR), noch bestünde eine Verrechnungslage (Art. 120 OR). Darauf kommt es im Übrigen aufgrund des bundesgerichtlichen Urteils vom 29. September 2014 auch nicht mehr an.

Die Beschwerdeführerin bemängelt weiter, der angefochtene Entscheid sei ihr nicht zugestellt worden. Das ist so nicht richtig. Die Kanzlei des Einzelrichters hat ihn (wohl aufgrund der Schwierigkeiten mit gerichtlichen Zustellungen im bisherigen Verfahren) zwar nicht direkt an die Beschwerdeführerin adressiert, sondern an "Pflegewohngruppe D.____ / Frau E.____ / persönlich und vertraulich /

z.Hd. Frau A._____". Die letztere hat den Umschlag erhalten, denn sie brachte darauf kritische Bemerkungen an (act. 38a). Ob sie den Inhalt zur Kenntnis genommen hat, ist für die Tatsache der Zustellung nicht wesentlich. Sollte die Adressierung an die Leiterin der Wohngruppe nicht korrekt gewesen sein, ändert auch das an der erfolgten Zustellung nichts. Die Vertraulichkeit des Verfahrens ist zwar auch bei Zustellungen so gut als möglich zu wahren. Das Gericht darf aber nicht ausschliesslich per Post zustellen, sondern es kann insbesondere das Gemeinde-/Stadtammannamt oder die Polizei mit der Zustellung betrauen. Gerichtliche Sendungen dürfen nach den Bestimmungen der Post auch einer im selben Haushalt lebenden erwachsenen Person oder einer Angestellten übergeben werden. Von da her erscheint die Adressierung an die Leitung einer Pflegewohngruppe zwar ungewöhnlich, aber nicht eindeutig unzulässig. Insbesondere war mit dem Vermerk "persönlich und vertraulich" deutlich gemacht, dass nur die Beschwerdeführerin selbst vom Inhalt der Sendung Kenntnis nehmen dürfe. Es ergibt sich aus dem Vorgang der Zustellung daher auch keine Veranlassung für allfällige aufsichtsrechtliche Massnahmen (so weit solche unter dem Aspekt der richterlichen Unabhängigkeit überhaupt in Frage kämen).

4. Damit ist auf Weiterungen zu verzichten, insbesondere ist der Beschwerdeführerin nicht von Amtes wegen eine Vertretung zu bestellen. Die Beschwerde ist abzuweisen, so weit darauf eingetreten werden kann. Damit entfällt ohne Weiteres der Aufschub der Vollstreckbarkeit, der für die Dauer des vorliegenden Verfahrens angeordnet wurde.

Nach dem Eindruck des Gerichts könnte die Beschwerdeführerin in anderen Angelegenheiten allerdings durchaus auf Unterstützung angewiesen sein. Ob das für eine Massnahme des Erwachsenenschutzrechts gegen ihren Willen (wohl eine Vertretungs-Beistandschaft) ausreicht, wird sich danach bestimmen, wie schwer der Nachteil wiegt, der ohne diese Massnahme zu entstehen droht. In diesem Sinn ist der zuständigen KESB Mitteilung zu machen.

5. Die Beschwerdeführerin wird kostenpflichtig (Art. 106). Sie hat mit Eingabe vom 17. März 2015 ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege gestellt (act. 57), das wegen Aussichtslosigkeit des Rechtsmittels nicht gutgeheissen werden kann.

Der Beschwerdegegner musste sich zum Verfahren nicht äussern und hat daher keine Entschädigung zugut.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.
2. Mitteilung zusammen mit dem nachstehenden Entscheid.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, so weit darauf eingetreten werden kann.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.-- festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien (an die Beschwerdeführerin "eigenhändig"), an den Beschwerdegegner unter Beilage von Kopien der act. 44 und 56, an die KESB Zürich (Abteilung ...) unter Beilage einer Kopie von act. 56, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

5. Eine Beschwerde gegen den vorstehenden Beschluss und 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. 4'812.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreibern:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:
20. März 2015