

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF170001-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister
sowie Gerichtsschreiber MLaw P. Klaus

Urteil vom 9. Januar 2017

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Dietikon vom 14. Dezember 2016 (ER160053)

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Vertrag vom 1. Juli 2007 mietete die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Beschwerdeführerin) die 2-Zimmerwohnung, 2. OG links, an der ...strasse ... in D._____ (act. 4/1). Die Gesuchsteller und Beschwerdegegner (fortan Beschwerdegegner) erwarben per 23. Dezember 2009 die Liegenschaft, in der sich das Mietobjekt befindet (act. 4/2-3). Mit Schreiben vom 11. Mai 2016 mahnten sie, vertreten durch ihre Liegenschaftsverwaltung, die Beschwerdeführerin für ausstehende Mietzinse im Gesamtbetrag von Fr. 10'820.30 und forderten sie zur Begleichung der Ausstände innert 30 Tagen auf, ansonsten das Mietverhältnis gekündigt werde (act. 4/4). Das Schreiben erreichte die Beschwerdeführerin am 19. Mai 2016 (act. 4/4-6). Da die Zahlung ausblieb, kündigten die Beschwerdegegner mit amtlichem Formular vom 28. Juni 2016 das Mietverhältnis per 31. Juli 2016 (act. 4/7). Die Beschwerdeführerin holte die Kündigung nicht – auch nicht innert der von ihr verlängerten Aufbewahrungsfrist – ab (act. 4/9). Sie gilt nach zutreffender Darstellung der Vorinstanz (act. 25 S. 5, Ziff. 3.3 m.w.H.) am 1. Juli 2016 zugestellt (act. 4/7 i.V.m. act. 4/9).

1.2. Am 26. September 2016 (Datum Poststempel) machten die Beschwerdegegner das vorliegenden Ausweisungsverfahren rechtshängig und verlangten, dass die Beschwerdeführerin umgehend auszuweisen sei (act. 1-4). Nachdem die Beschwerdegegner fristgerecht den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 900.– (act. 5) geleistet hatten (act. 6-7), lud die Vorinstanz die Parteien zur Verhandlung auf den 11. November 2016 vor (act. 9). Sie wurde indes wegen eines Gesuchs der Beschwerdegegner (act. 11) am 4. November 2016 auf den 7. Dezember 2016 verschoben (act. 12-13). Das Stadttammannamt D._____ stellte die Verschiebungsanzeige der Beschwerdeführerin am 8. November 2016 zu (act. 13 i.V.m. act. 16).

1.3. Am Verhandlungstag überbrachte die Beschwerdeführerin der Vorinstanz knapp zwei Stunden vor dem Verhandlungstermin persönlich ein Verschiebungs-

gesuch (act. 17-18) und erklärte, ein ärztliches Attest betreffend Verhandlungsunfähigkeit nachzureichen (act. 19). Die Vorinstanz führte die Verhandlung anschliessend ohne die Beschwerdeführerin durch (Prot. VI S. 5). Am 10. Dezember 2016 reichte die Beschwerdeführerin sodann ein Arztzeugnis vom 8. Dezember 2016 zu den Akten (act. 21). Mit Verfügung und Urteil vom 14. Dezember 2016 wies die Vorinstanz das Verschiebungs- bzw. Wiederherstellungsgesuch der Beschwerdeführerin sodann ab und verpflichtete sie gleichzeitig, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen und den Beschwerdegegnern ordnungsgemäss zu übergeben. Im Weiteren wies sie das Stadttammannamt D. _____ an, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Beschwerdegegner zu vollstrecken (act. 22 = act. 25 = act. 27, jeweils S. 6 f.). Der Entscheid wurde der Beschwerdeführerin am 23. Dezember 2016 zugestellt (act. 23/2).

1.4. Am 31. Dezember 2016 (Datum Poststempel) erhob die Beschwerdeführerin samt Beilagen und innert Rechtsmittelfrist "Einspruch" gegen den vorinstanzlichen Entscheid (act. 26-28). Die Akten der Vorinstanz sind beigezogen (act. 1-23). Eine Beschwerdeantwort (Art. 322 Abs. 1 ZPO) oder Stellungnahme (Art. 324 ZPO) sind nicht einzuholen. Die Sache ist spruchreif.

2. Rechtsmittel sind bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz wies bereits zutreffend darauf hin, dass vorliegend das Rechtsmittel der Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO offen steht (act. 25 S. 6). Die unrichtige Bezeichnung als Einspruch (vgl. act. 26) schadet der Beschwerdeführerin nicht (ZR 110/2011 Nr. 34, S. 95). Die Beschwerde hat weitere Anträge zu enthalten, welche zu begründen sind (statt vieler ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 14 f.). Erfüllt eine Beschwerde diese Anforderungen nicht, wird auf sie nicht eingetreten. Vorbehalten bleibt allerdings der Fall, dass das Gericht ohne Weiteres erkennen kann, was mit einer Eingabe gemeint ist (BGE 137 III 617, E. 4.2.2 m.w.H.; ZR 111/2012 Nr. 41, S. 119). Zwar enthält die Rechtsmitteleingabe der Beschwerdeführerin keinen formellen Antrag. Jedoch ist daraus ohne Weiteres erkennbar, dass sie den vorinstanzlichen Entscheid für unhaltbar hält und im Kern dessen Aufhebung und

in der Sache die Abweisung des Ausweisungsbegehrens beantragt (act. 26 S. 2). Auf die Beschwerde ist einzutreten.

3.

3.1. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO sowie zur Zahlungsverzugskündigung im Sinne von Art. 257d OR auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 25 S. 4 f.). Zur Begründung ihres Entscheids wies die Vorinstanz in formeller Hinsicht darauf hin, dass das nachgereichte Arzzeugnis einzig die Arbeitsunfähigkeit der Beschwerdeführerin nicht jedoch die Verhandlungsunfähigkeit attestiere. Überdies lege die Beschwerdeführerin im Gesuch nicht dar, weshalb es ihr – trotz persönlichem Erscheinen am Gericht – unmöglich gewesen sein soll, an einer kurzen Ausweisungsverhandlung teilzunehmen. Jedenfalls reiche es nicht aus, den prozessualen Antrag einzig mit unzureichender Kenntnis der Akten bzw. Rechtslage zu begründen. Das Verschiebungs- bzw. Wiederherstellungsgesuch sei daher abzuweisen (act. 25 S. 2 f.). In der Sache hielt die Vorinstanz fest, dass die Beschwerdegegner mit dem Kauf der Liegenschaft in den bestehenden Mietvertrag mit der Beschwerdeführerin eingetreten seien (Art. 261 Abs. 1 OR). Die Kündigung des Mietverhältnisses per 31. Juli 2016 gelte am 1. Juli 2016 als zugestellt und entfalte daher erst am 31. August 2016 ihre Wirkung. Im Übrigen hätten die Beschwerdegegner die übrigen Fristen und Formen von Art. 257d und Art. 266I OR eingehalten, weshalb das Mietverhältnis gültig per 31. August 2016 aufgelöst worden sei. Die Beschwerdeführerin befinde sich damit ohne Rechtsgrund im Mietobjekt, dem Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegner sei stattzugeben (act. 25 S. 4 f.).

3.2. Die Beschwerdeführerin bringt in ihrer Rechtsmittelschrift im Wesentlichen vor, dass das Sozialamt der Stadt D._____ ohne Vorankündigung und rechtswidrig seine Leistungen eingestellt habe. Eine Zusicherung für eine andere Unterkunft liege keine vor und eine Wohngelegenheit bei Freunden, Bekannten oder Verwandten müsse abgeklärt werden, ansonsten drohe ihr Obdachlosigkeit. Aufgrund ihrer angeschlagenen Gesundheit und den winterlichen Temperaturen wäre

sie an Leib und Leben gefährdet. Wegen ihres Gesundheitszustands könne und dürfe sie weiter keine schweren Umzugs-/Räumungsarbeiten ausführen. Sie habe im Januar 2017 bereits mehrere Arzttermine (act. 26 S. 1-3).

3.3. Für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegner ist einzig entscheidend, ob sich die Beschwerdeführerin gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu Recht im Mietobjekt aufhalten darf oder ob sie nach definitiver Beendigung des Mietverhältnisses ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Die Beschwerdeführerin stellt nicht in Frage, dass die Zahlungsaufforderung und die Kündigungsandrohung vom 11. Mai 2016 sowie die Kündigung vom 28. Juni 2016 in Anwendung von Art. 257d OR form- und fristgerecht erfolgten. Weiter anerkennt sie mit der Aussage, dass das Sozialamt seine Leistungen eingestellt habe, implizit, dass Mietzinse ausstehend seien. Jedenfalls stellt sie den Ausstand von über Fr. 10'000.– nicht in Abrede. Die Beschwerdeführerin stellt weiter auch nicht in Abrede, dass das Mietverhältnis per 31. August 2016 rechtsgültig aufgelöst worden sei. Dass die Kündigung vom 28. Juni 2016 rechtsmissbräuchlich erfolgt sein soll bzw. dass sie diese rechtzeitig angefochten habe, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Der Kammer ist eine dahingehende Prüfung damit verwehrt. Es wäre im Übrigen auch kein Grund für eine treuwidrige Kündigung ersichtlich. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin (vgl. Ziff. 3.2) sind für die Beurteilung der Streitsache – mögen sie auch nachvollziehbar sein – nicht relevant. Insbesondere dürfen die vorgebrachten Härtegründe der drohenden Obdachlosigkeit sowie der schlechte Gesundheitszustand der Beschwerdeführerin nicht berücksichtigt werden. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses wegen besonderer Härte ist bei Zahlungsrückstandskündigungen ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR).

3.4. Die Beschwerdegegner haben sämtliche Voraussetzungen an eine Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR erfüllt. Der rechtlich relevante Sachverhalt ist erstellt und die Sachlage ist klar. Die Vorinstanz kam zutreffend zum Schluss, dass sich die Beschwerdeführerin seit dem 1. September 2016 ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhält. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

4. Für das Beschwerdeverfahren wird die Beschwerdeführerin entsprechend dem Verfahrensausgang kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 8'580.– auszugehen (act. 25 S. 6). Gestützt darauf ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1 und 3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 350.– festzusetzen. Da sich die Beschwerdegegner im vorliegenden Verfahren nicht äussern mussten, ist ihnen kein Aufwand entstanden, der zu entschädigen wäre (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 350.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 26, sowie an das Bezirksgericht Dietikon, Einzelgericht, 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. 8'580.–
Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw P. Klaus

versandt am: