

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190030-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 9. Juli 2019

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Uster vom 7. Juni 2019 (ER190016)

Erwägungen:

1.1. A._____ (nachfolgend Beschwerdeführerin) ist seit Mai 2016 Mieterin der 2.5-Zimmerwohnung an der C._____ -Strasse ... in D._____ (act. 4/9). Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 1'500.-. B._____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) ist die Vermieterin (vgl. act. 3 S. 2). Mit Schreiben vom 14. Dezember 2018 wurde die Beschwerdeführerin wegen ausstehender Mietzinse in der Höhe von Fr. 7'500.- gemahnt, und es wurde ihr eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (act. 4/2). Unter Hinweis auf die Mietzinsausstände kündigte die Verwaltung am 25. Januar 2019 den Mietvertrag mittels amtlich genehmigtem Formular per 28. Februar 2019 (act. 4/4).

1.2. Mit Eingabe vom 23. April 2019 stellte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Usters (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1 u. 2). Nach Leistung des Kostenvorschusses wurde am 5. Juni 2019 die Verhandlung durchgeführt (act. 8; Prot. Vi. S. 5 ff.). Mit Urteil vom 7. Juni 2019 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 12 = act. 13 = act. 16 = act. 18, nachfolgend zitiert als act. 16).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin fristgerecht (vgl. act. 11/2) Beschwerde (act. 17). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–14). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert nicht mindestens Fr. 10'000.- beträgt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der im Mietvertrag der Parteien vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 1'500.- ein Total von Fr. 9'000.-

(act. 16 E. 3.2.). Dem ist zu folgen. Die Eingabe der Beschwerdeführerin ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Beschwerdeführerin führt in ihrer Beschwerdeschrift aus, sie habe seit Anfang Juli 2018 finanzielle Schwierigkeiten. Sie verstehe die Verwaltung, aber sie habe die Verwaltung gebeten zu warten. Sie habe versucht, bei einer Kreditfirma einen Kredit aufzunehmen, um die Wohnung zu bezahlen, was nicht funktioniert habe. Ihre Situation habe sich nur verschlechtert. Sie habe die Mieten für Januar bis April bezahlt und werde die Mieten für Mai und Juni bis Ende Monat zahlen. Sie sei fünf Monate arbeitslos gewesen und über ihren Gatten sei der Konkurs eröffnet worden. Sie sei auf der Suche nach Arbeit. Sie wohne mit ihrem 13 Jahre alten Sohn zusammen. Sie bitte, um Verständnis und darum, dass ihre Situation akzeptiert werde (act. 17).

3.2. Der Eingabe der Beschwerdeführerin lässt sich entnehmen, dass sie sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids verlangt, damit sie weiterhin in der Mietwohnung verbleiben kann. Die für Laien herabgesetzten Anforderungen an die Formulierung eines Rechtsmittelantrags sind erfüllt. Da aber keinerlei Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid erfolgt, fehlt es an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde. Die Vorinstanz erwog, der Be-

schwerdeführerin sei eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung der Mietzinsrückstände in der Höhe von Fr. 7'500.– angesetzt und hernach das Mietverhältnis mit Schreiben vom 25. Januar 2019 gültig per 28. Februar 2019 gekündigt worden (act. 16 E. 2.3.). Sie ging folglich davon aus, dass der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage als klar sei, mithin die gesetzlichen Voraussetzungen der Kündigung nach Art. 257d OR erfüllt seien und ein Anspruch auf Rückgabe des Mietobjekts bestehe (Art. 267 Abs. 1 OR). Dem hält die Beschwerdeführerin nichts entgegen. Vielmehr bestätigt sie, mit den Mietzinszahlungen nach wie vor im Rückstand zu sein (act. 17) und erläutert, wie es zu den Mietzinsausständen kam. Inwiefern der vorinstanzliche Entscheid vor diesem Hintergrund falsch sein soll, zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf und ist auch nicht ersichtlich. Unbestrittenermassen war die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Kündigung mit der Zahlung der Mietzinse im Rückstand, und ist es mit weiteren Zinsen immer noch. Die Mahnung mit Kündigungsandrohung sowie die nachfolgende Kündigung erfolgte unbestrittenermassen mittels amtlich genehmigtem Formular form- und fristgerecht. Das Mietverhältnis ist damit beendet und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Auch wenn sich die Beschwerdeführerin zweifellos in einer schwierigen finanziellen Situation befindet, ändert dies nichts daran, dass die Voraussetzungen für eine Ausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen erfüllt sind. Ihre Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.1. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 9'000.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. 2.1.) ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr 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 eines Doppels von act. 17, an das Bezirksgericht Uster und an die Obergerichtskasse, 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. 9'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: