

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF200050-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Ersatzrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichter lic. iur. T. Engler sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

Beschluss und Urteil vom 25. September 2020

in Sachen

A. _____,

Gesuchstellerin und Berufungsklägerin,

gegen

B. _____,

Gesuchsgegner und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)

Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 8. April 2020 (ER200053)

Rechtsbegehren (act. 1b S. 2 sinngemäss):

Der Gesuchsgegner sei zu verurteilen, die von ihm gemieteten zwei Zimmer im 3. Stockwerk der Wohnung an der C. _____-Str. ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin in ordnungsgemäsem und gereinigtem Zustand inklusive der Schlüssel zu übergeben;

Des Weiteren sei die Mietkaution von Fr. 2'600.– infolge der Schadenersatzforderung von CHF 25'000.– abzurechnen;

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Gesuchsgegners.

Verfügung des Einzelgerichtes (act. 14):

1. Auf das Gesuch vom 4. April 2020 wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr von Fr. 540.– wird der Gesuchstellerin auferlegt.
- 3./4. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittel

Berufungsanträge:

der Berufungsklägerin (sinngemäss, act. 15 und 20):

Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben, und die Sache sei zur Behandlung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Diese habe den Berufungsbeklagten zu verpflichten, die zwei Zimmer in der Wohnung im 3. Stockwerk an der C. _____-Str. ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und der Berufungsklägerin in ordnungsgemäsem und gereinigtem Zustand inklusive der Schlüssel zu übergeben.

Der Berufungsbeklagte sei zur Zahlung von Fr. 30'000.– für diverse Prozesskosten und Fr. 1'930.25 für den April-Mietzins, Heiz- und verschiedene Nebenkosten zu verpflichten.

Die Mietkaution von Fr. 2'600.– sei infolge der Schadenersatzforderung von CHF 25'000.– abzurechnen.

Die Weisung der Schlichtungsbehörde sei innert fünf Tagen herauszugeben.

Erwägungen:

1. Mit Untermietvertrag vom 12. Dezember 2018 mietete B._____ (Gesuchsgegner und Berufungsbeklagter, nachfolgend Gesuchsgegner) von A._____ (Gesuchstellerin und Berufungsklägerin, nachfolgend Gesuchstellerin) zwei Zimmer in der Wohnung im 3. Stockwerk an der C._____ -Str. ... in ... Zürich zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'300.– (act. 2/6). Am 4. April 2020 stellte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Zürich ein Gesuch um Ausweisung des Gesuchsgegners aus dem Mietobjekt, um Bezahlung offener Mietzinse und diverser Kosten sowie um Abrechnung der Mietkaution (act. 1a und 1b). Mit Verfügung vom 8. April 2020 trat die Vorinstanz wegen formeller Mängel der von der Gesuchstellerin ausgesprochenen Kündigungen sowie mangels Zuständigkeit hinsichtlich der Abrechnung der Mietkaution auf das Gesuch nicht ein (act. 14).

2. Dagegen wehrte sich die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 27. April 2020 (Datum Poststempel) rechtzeitig beim Obergericht. Sie hält an ihrem Ausweisungsbegehren fest und fordert weiter Prozesskostenersatz, Schadenersatz sowie den April-Mietzins, Heiz- und Nebenkosten (act. 15, vgl. oben wiedergegebenes Begehren).

Mit Verfügung vom 30. April 2020 wurde festgehalten, dass die als Beschwerde bezeichnete Rechtsmitteleingabe als Berufung entgegenzunehmen und zu behandeln ist, da der Streitwert Fr. 10'000.– übersteigt. Weiter wurde der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 800.– für das Berufungsverfahren angesetzt (act. 18). Am 3. Mai 2020 verlangte die Gesuchstellerin zusätzlich die Herausgabe der Weisung durch die Schlichtungsbehörde und stellte weiter mit Eingabe vom 16. Mai 2020 ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Prozessführung (act. 20 und 21). Daraufhin wurde ihr mit Verfügung vom 20. Mai 2020 die Frist zur Leistung des Kostenvorschusses einstweilen abgenommen (act. 23). Da ohne Weiterungen in der Sache entschieden werden kann, bleibt es bei der Fristabnahme. Schliesslich teilte Rechtsanwalt lic. iur.

X1._____ mit, dass er den Gesuchsgegner im vorliegenden Verfahren vertrete (act. 25-26).

3. Die Gesuchstellerin wirft der Vorinstanz vor, die Akten nicht vollständig berücksichtigt und ihr Begehren willkürlich abgewiesen zu haben. Sie führt in ihrer nicht leicht verständlichen Berufungsbegründung aus, sie habe den Mietvertrag per 31. März 2020 fristgerecht gekündigt. Der Gesuchsgegner habe die Kündigungen vom 7. und 28. März 2020 mit Schreiben vom 30. März 2020 bzw. 6. April 2020 akzeptiert und die Abgabe der Räumlichkeiten auf den 5. Mai 2020 zugesagt. Tatsächlich habe er die Wohnung am 25. April 2020 – also während der Dauer der am 18. April 2020 polizeilich verfügten Wegweisung gegen ihn – geräumt, ihr aber nicht ordnungsgemäss gereinigt und desinfiziert samt Schlüsseln übergeben. Er schulde ihr sodann den Mietzins für den April 2020 und Nebenkosten in der Höhe von total Fr. 1'930.25. Dazu verweist sie auf unüberwindbare Differenzen und eine Gesundheitsgefährdung durch die Corona-Pandemie. Wegen neuer wirtschaftlicher Strukturen und der aktuellen ausserordentlichen Lage mache sie schliesslich Eigenbedarf für ihren Bruder geltend (act. 15 und 20).

4. Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Der Berufungskläger muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht. Die Berufung kann daher nicht einzig mit einem Verweis auf die bei der Vorinstanz eingereichten Rechtsschriften bzw. die in jenem Verfahren gemachten Vorbringen begründet werden. Solche Verweisungen sind insbesondere dann unzulässig, wenn sich die Vorinstanz mit den Ausführungen des Berufungsklägers auseinandergesetzt hat (ZK ZPO-Reetz/Theiler, 3. Aufl., Art. 311 N 36 ff.; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 311 N 29 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 Par-

tei leidet (OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011).

5. Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO kann vorab auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 14 S. 2).

Mit Schreiben vom 26. Februar 2020 mahnte die Gesuchstellerin den Gesuchsgegner wegen zahlreicher Versäumnisse (act. 2/1). Am 7. März 2020 kündigte sie das Mietverhältnis mit einer Frist von 14 Tagen, ohne dabei das gesetzlich vorgeschriebene, amtlich genehmigte Formular gemäss Art. 266I Abs. 2 OR zu verwenden (act. 2/2). Mit Schreiben vom 21. März 2020 mahnte sie den Gesuchsgegner erneut und setzte ihm eine 10-tägige Frist zur Zahlung des April-Mietzinses sowie von Heiz- und diverser Nebenkosten an (act. 2/3). Schliesslich kündigte die Gesuchstellerin dem Gesuchsgegner den Mietvertrag am 28. März 2020 unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars ausserordentlich und gleichzeitig ordentlich per 31. März 2020, ohne dabei einen bestimmten Auflösungsgrund zu nennen (act. 2/4).

Die Gesuchstellerin setzt sich in der Berufungseingabe nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen zur Gültigkeit der Kündigung auseinander. Der Vollständigkeit halber rechtfertigen sich dazu die nachfolgenden Bemerkungen.

6.a) Mit der Vorinstanz ist festzuhalten, dass die erste Kündigung vom 7. März 2020 nichtig ist, da sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular erfolgte (Art. 266o OR). Gestützt darauf ist eine Ausweisung somit ausgeschlossen.

Weiter erwog die Vorinstanz zutreffend, dass, sollte die Gesuchstellerin mit ihrem Hinweis auf diverse ausstehende Zahlungen des Gesuchsgegners dies geltend machen, keine wirksame Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR vorliege. Weder die Mahnung vom 21. März 2020 noch die Kündigung vom 28. März 2020 vermögen den gesetzlichen Anforderungen zu genügen. So fehlt in der Mahnung die Androhung der ausserordentlichen Kündigung nach unbenutzter Zahlungsfrist. Die Frist ist ferner mit 10 Tagen zu kurz angesetzt und der abge-

mahnte April-Mietzins war am 21. März 2020 noch gar nicht fällig (vgl. act. 2/6 S. 2). Die Kündigung vom 28. März 2020 erfolgte noch vor Ablauf der ohnehin zu kurz angesetzten Zahlungsfrist und ohne Einhaltung der 30-tägigen Kündigungsfrist. Damit hätte die Kündigung frühestens auf den 30. April 2020 Gültigkeit erlangt, womit der Gesuchsgegner die gemieteten Zimmer im Zeitpunkt des Ausweisungsgesuches bzw. des erstinstanzlichen Entscheides noch nicht hätte räumen müssen.

Die Vorinstanz wies sodann zu Recht darauf hin, dass auch eine ausserordentliche Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 OR unwirksam wäre. Diese setzt trotz schriftlicher Mahnung des Vermieters eine qualifizierte, andauernde oder wiederholte Verletzung der Sorgfalts- und/oder Rücksichtnahmepflicht des Mieters voraus, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht. In der Mahnung vom 26. Februar 2020 erwähnte die Gesuchstellerin diverse Verfehlungen wie unterlassene Reinigungsarbeiten, Unordnung und nicht ordnungsgemäss entsorgte Abfälle (act. 2/1). Ob diese Vorwürfe hinreichend konkretisiert sind, um den Anforderungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen zu genügen, stellte die Vorinstanz zu Recht in Frage. Der Mieter muss sodann wissen, was ihm vorgeworfen bzw. weshalb ihm gekündigt werden soll. Die Gesuchstellerin bezog sich in ihrer Kündigung jedoch nicht auf die abgemahnten Versäumnisse, sondern verwies auf andere, zusammenhanglose Umstände wie die Corona-Pandemie, die Wohn-/Arbeitssituation des Gesuchsgegners sowie diverse Forderungen. Ferner ist auf die erneut zu kurze Kündigungsfrist, welche bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage beträgt, hinzuweisen, sodass die Kündigung erst als auf Ende April 2020 ausgesprochen gelten würde.

b) Ferner fiele als subsidiärer ausserordentlicher Auflösungsgrund eine Kündigung aus wichtigen Gründen nach Art. 266g OR in Betracht. Solche liegen vor, wenn sie bei Vertragsabschluss weder bekannt noch voraussehbar waren, nicht auf ein Verschulden der kündigenden Partei zurückzuführen sind und die Vertragserfüllung für den Kündigenden unzumutbar machen (SVIT-Komm, Müller, Art. 266g N 17). Das Mietverhältnis kann mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt gekündigt werden. Es scheint wiederum mehr als fraglich, ob

die von der Gesuchstellerin erhobenen pauschalen Vorwürfe unbestritten bzw. sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO sind (vgl. auch die eingereichte E-Mail-Korrespondenz der Parteien = act. 2/7). Die Kündigungsmodalitäten gehen sodann aus dem Mietvertrag nicht klar hervor (act. 2/6 S. 2). Da die Zimmer unmöbliert vermietet wurden (act. 2/6 S. 3, act. 15 S. 2) und somit unter den Begriff "Wohnung" im Sinne von Art. 266c OR fallen (SVIT-Komm, Müller, Art. 266b-266f OR N 30), ist von einer dreimonatigen Kündigungsfrist auszugehen, welche offensichtlich nicht eingehalten wurde. Aber selbst eine nur zweiwöchige Frist nach Art. 266e OR wäre nicht gewahrt.

Schliesslich kann in der Kündigung vom 28. März 2020 auch keine gültige ordentliche Kündigung erblickt werden, auf welche das Ausweisungsbegehren sich stützen könnte. Zwar ist es grundsätzlich möglich, dass der Vermieter gleichzeitig eine ausserordentliche und eine ordentliche Kündigung ausspricht, wobei es sich – zur Schaffung klarer Verhältnisse – empfiehlt, zwei separate Formulare zu verwenden (SVIT-Komm, Müller, Vorbemerkungen zu Art. 266-266o OR N 53). Sollte die Gesuchstellerin mit ihrem Hinweis "ausserordentlichen Kündigung" und gleichzeitig "mit ordentlicher Kündigung gekündigt" für den Fall der Unwirksamkeit der ausserordentlichen Kündigung eine ordentliche Kündigung ausgesprochen haben wollen, so sind ihr auch hier die zu kurzen Kündigungsfristen von Art. 266c OR bzw. Art. 266e OR entgegenzuhalten. Die ordentliche Kündigung gilt in diesem Fall für den nächstmöglichen Kündigungstermin (Art. 266a Abs. 2 OR). Für ein vorzeitiges Ausweisungsbegehren gestützt auf die ordentliche Kündigung fehlte es der Gesuchstellerin an einem Rechtsschutzinteresse, da in der kurzen Zeit zwischen dem Aussprechen der Kündigung und dem Stellen des Ausweisungsbegehrens keine Anzeichen dafür vorlagen, dass der Gesuchsgegner der Kündigung nicht Folge leisten und das Mietobjekt nicht zurückgeben würde.

c) Die Vorinstanz verneinte demnach zutreffend einen Räumungsanspruch der Gesuchstellerin gestützt auf die Kündigung(en) vom 28. März 2020. Grundsätzlich zählt zur Übergabe des Mietobjektes auch eine ordnungsgemässe, d.h. gründliche und umfassende Reinigung – auf eine von der Gesuchstellerin verlangte Desinfektion durch einen Spezialisten (act. 15 S. 2) besteht trotz Pan-

demie kein Anspruch – und die Rückgabe sämtlicher Schlüssel (SVIT-Komm, Müller, Art. 267-267a N 5f. und 24). Da der Gesuchstellerin aber mangels einer wirksamen Kündigung die Ausweisung des Gesuchsgegners verwehrt war, fehlte es ihr auch an einer Grundlage zur Durchsetzung der damit zusammenhängenden Ansprüche wie Endreinigung und Aushändigung der Schlüssel. Einen liquiden Rückgabeanspruch des Mietobjektes aufgrund einer Vertragsauflösung durch Kündigung vermochte die Gesuchstellerin demnach nicht darzutun, weshalb die Vorinstanz zu Recht auf das Ausweisungsbegehren ohne Anhörung des Gesuchsgegners nicht eintrat (vgl. Art. 253 ZPO).

7.a) In ihrer Berufungseingabe bringt die Gesuchstellerin neu vor, der Gesuchsgegner habe das Mietobjekt inzwischen verlassen. Er habe die Kündigung mit Schreiben vom 30. März und 6. April 2020 akzeptiert und seinen Auszug auf den 5. Mai 2020 in Aussicht gestellt. Am 25. April 2020 sei er effektiv ausgezogen, habe die Wohnung geräumt, aber weder eine coronakonforme Übergabe gemacht noch die Schlüssel abgegeben (act. 15 S. 2, act. 17/5-6). Am 19. Mai 2020 gab der Gesuchsteller dem Gericht denn auch seine neue Adresse bekannt (act. 22).

b) Da die Gesuchstellerin ungeachtet des inzwischen erfolgten Auszuges des Gesuchsgegners mit Blick auf die Reinigung und die Schlüsselrückgabe an ihrem Gesuch festhält, hat sie nach wie vor ein Interesse an dessen Beurteilung.

c) Beim Vorbringen des nach dem erstinstanzlichen Entscheid erfolgten Auszuges des Gesuchsgegners handelt es sich um ein echtes Novum, welches nach Art. 317 Abs. 1 ZPO grundsätzlich zuzulassen wäre (vgl. aber die nachfolgenden Vorbehalte). Wie es sich mit den beiden erst im Berufungsverfahren vorgelegten Schreiben des Gesuchsgegners bzw. von Rechtsanwältin X2. _____ vom 30. März und 6. April 2020 (act. 17/5-6) verhält, ist hingegen fraglich, unabhängig davon, ob es sich um echte oder unechte Noven handelt. Es wäre Sache der Gesuchstellerin gewesen, mit der Berufungseingabe darzulegen, wann sie die beiden Schreiben empfangen und weshalb sie diese nicht schon vor Vorinstanz eingereicht hatte (act. 15). Da sie sich nicht dazu äussert und die Akten darüber keinen Aufschluss geben, sind die Schreiben als verspätet zu betrachten und damit

unzulässig. Ebenso wenig sind die kaum nachvollziehbaren Erklärungen der Gesuchstellerin in ihrer nachgereichten Eingabe vom 2. Mai 2020 zu berücksichtigen (act. 20 S. 1 f.). An der Unwirksamkeit der Kündigung ändern der inzwischen erfolgte Auszug des Gesuchsgegners und die erwähnten Schreiben nichts.

Aber selbst wenn die Schreiben im Berufungsverfahren berücksichtigt würden, würde dies im konkreten Fall nicht zu einem Räumungsanspruch der Gesuchstellerin führen. Entgegen ihrer Darstellung (act. 15 S. 2) akzeptierte der Gesuchsgegner die Kündigung gerade nicht. Vielmehr bezeichnete er im Schreiben vom 6. April 2020 die Kündigung explizit als unwirksam. Da es für ihn aber unzumutbar sei, weiter im Mietobjekt zu verbleiben, nehme er das Angebot zur Vertragsauflösung an. Er werde die gemieteten Zimmer am 5. Mai 2020 geräumt und gereinigt zurückgeben. Die Pflicht zur Mietzinszahlung ende auf diesen Termin (act. 17/6). Damit bestritt er zwar die Gültigkeit der Kündigung, erklärte sich aber mit der Beendigung des Mietverhältnisses per 5. Mai 2020 einverstanden. Indem er deutlich machte, dass er den Vertrag auflösen und das Mietobjekt definitiv verlassen will, ist er in aller Regel zur ordnungsgemässen Rückgabe inklusive Aushändigung der Schlüssel verpflichtet. Anhaltspunkte dafür, dass er dennoch einen Anspruch auf die Räumlichkeiten hat, sind nicht ersichtlich. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssen die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen indes schon vor erster Instanz vorliegen; im Berufungsverfahren dürfen echte Noven – selbst wenn sie gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO an sich zulässig wären – nicht mehr beachtet werden (BGer 4A_420/2012 E. 5 vom 7. November 2012). Nachdem hier die erste Instanz zu Recht wegen Illiquidität auf das Begehren nicht eintrat, ist es der Gesuchstellerin somit verwehrt, in zweiter Instanz mittels echten Noven eine neue Anspruchsgrundlage vorzubringen, damit Liquidität zu schaffen und so einen Ausweisungsbefehl herbeizuführen. Auch unter Berücksichtigung des Auszuges des Gesuchsgegners und der beiden Schreiben darf die Kammer den angefochtenen Entscheid mithin nicht korrigieren. Es steht der Gesuchstellerin frei, ihr Gesuch bei der Vorinstanz zu erneuern.

Hinzu kommt Folgendes: Nach Angaben der Gesuchstellerin zog der Gesuchsgegner am 25. April 2020 aus (act. 15 S. 2). Angekündigt hatte er seinen

Auszug aber erst auf den 5. Mai 2020. Bis dahin werde er seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Somit bestand weder im Zeitpunkt des vorinstanzlichen Entscheides noch – würden die Noven zugelassen – bei Berufungserhebung am 27. April 2020 ein liquider Anspruch auf Räumung infolge Auszuges. Für ein vorzeitiges Ausweisungsbegehren fehlte es der Gesuchstellerin auch unter diesem Aspekt an einem Rechtsschutzinteresse, da keine Anzeichen dafür vorlagen, dass der Gesuchsgegner das Mietobjekt am 5. Mai 2020 nicht wie angekündigt ordnungsgemäss zurückgeben werde. Anzumerken bleibt, dass die Gesuchstellerin in ihrem Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege vom 14. Mai 2020 zwar nach wie vor die ordnungsgemässe Reinigung bzw. – neu – Ersatz der dafür erforderlichen Kosten verlangt, die Übergabe der Schlüssel jedoch nicht mehr explizit erwähnt (act. 21).

8. Ferner fordert die Gesuchstellerin wie bereits vor Vorinstanz den April-Mietzins, Heiz- und Nebenkosten sowie die Verrechnung der Mietkaution mit ihrer Schadenersatzforderung von Fr. 25'000.– (act. 15 S. 3). Die Vorinstanz trat namentlich auf die Forderung betreffend Kautions nicht ein mit der Begründung, sie sei dafür nicht zuständig (act. 14 S. 5). Was die Kautions angeht, so ist diese in aller Regel erst nach Beendigung des Mietverhältnisses herauszugeben (Art. 257e Abs. 3 OR), was im Zeitpunkt der Berufungserhebung wie erwogen noch nicht der Fall war. Die Beurteilung einer Forderung im summarischen Verfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen) setzt weiter nebst einer klaren Rechtslage einen unbestrittenen oder sofort beweisbaren Sachverhalt voraus (Art. 257 ZPO). In der Regel findet im Summarverfahren nur ein einfacher Schriftenwechsel statt, um den Zweck der Verfahrensbeschleunigung nicht zu vereiteln. Im Grundsatz gilt deshalb, dass die Parteien dem Gericht den Sachverhalt mit zugehörigen Beweismitteln bereits im Gesuch bzw. in der Stellungnahme dazu beizubringen haben. Die Gesuchstellerin hatte somit bei der Vorinstanz ihr Gesuch unter Nennung aller wesentlichen Tatsachen schlüssig zu begründen und ihre Beweismittel zu nennen (ZK ZPO-Sutter-Somm/Lötscher, 3. A., Art. 257 N 19 f.). Dem kam sie mit Blick auf ihre Forderungen offensichtlich nicht nach. So legte sie weder eine Aufstellung/Abrechnung über die – vom Gesuchsgegner im Schreiben vom 30. März 2020 bestrittenen (act. 17/5) – offenen Mietzinse und Kosten vor noch begründete

sie auch nur ansatzweise ihre Schadenersatzforderung. Demzufolge ist das Nichteintreten der Vorinstanz auch diesbezüglich im Ergebnis zutreffend.

9. Den Prozesskostenersatz von Fr. 30'000.– verlangte die Gesuchstellerin im Berufungsverfahren erstmals (act. 15, Ziff. 2 des Rechtsbegehrens). Dies ist nicht zulässig (Art. 317 ZPO), weshalb darauf nicht einzutreten ist. Dasselbe gilt für den Antrag auf Herausgabe der Klagebewilligung, sollte sich dieser (auch) an das – hierfür unzuständige – Obergericht richten (act. 20 S. 1). Überdies wurde dieser Antrag nach Ablauf der Berufungsfrist und damit verspätet gestellt. Der Gesuchstellerin fehlt es schliesslich an einem Interesse an der Feststellung, dass der Gesuchsgegner keinerlei Grund für eine Klage gegen sie habe (act. 15, Ziff. 3 des Rechtsbegehrens).

10. Demzufolge erweist sich die Berufung als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit die Gesuchstellerin die Ausweisung des Gesuchsgegners und die ordnungsgemässe Rückgabe der Mietsache sowie Schadenersatz unter Abzug der Mietkaution verlangt. Für eine Rückweisung der Sache an die Vorinstanz besteht kein Raum. Im Übrigen (vgl. oben E. 9) ist auf die Berufung nicht einzutreten.

11.a) Ausgangsgemäss wird die Gesuchstellerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ihr Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege ist wegen Aussichtslosigkeit der Berufung abzuweisen (Art. 117 lit. b ZPO). Mangels Umtrieben ist dem Gesuchsgegner keine Entschädigung zuzusprechen.

In Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 und § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 800.– festzusetzen.

b) Dem Berufungsverfahren ist der in der Verfügung vom 30. April 2020 ermittelte Streitwert von rund Fr. 62'000.– (Mietwert während der Dauer von sechs Monaten in der Höhe von Fr. 7'800.– [6 x Fr. 1'300.–] zuzüglich Geldforderungen von ca. Fr. 54'300.–) zugrunde zu legen (act. 18).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Gesuchstellerin um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel gemäss nachstehendem Entscheid.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Die Verfügung des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 8. April 2020 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt und der Gesuchstellerin auferlegt.
3. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsgegner unter Beilage von act. 15 und act. 20-21, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.
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 rund Fr. 62'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: