

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF210007-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiber MLaw R. Jenny

Beschluss vom 12. April 2021

in Sachen

A. _____,

Beklagte und Beschwerdeführerin,

gegen

Gemeinde B. _____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 19. März 2021 (ER210006)

Erwägungen:

1.

1.1. A. _____ ist Mieterin und die Gemeinde B. _____ ist Vermieterin des Notzimmers Nr. 1 im 1. OG links an der C. _____-Strasse ... in B. _____ (vgl. act. 2/1). Mit Vereinbarung vom 9. respektive 11. September 2020 wurde das ursprünglich auf den 30. September 2020 befristete Mietverhältnis letztmals bis zum 31. Januar 2021 erstreckt (vgl. act. 2/1 und act. 2/2). Am 19. Februar 2021 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Horgen (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen die Mieterin (vgl. act. 1). Am 8. März 2021 überbrachte die Mieterin der Vorinstanz ihre Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren (vgl. act. 12-15). Mit Urteil vom 19. März 2021 hiess die Vorinstanz das Begehren gut und verpflichtete die Mieterin, das Mietobjekt bis spätestens 16. April 2021, 12.00 Uhr, zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (vgl. act. 24).

1.2. Am 8. April 2021 (Datum Poststempel) wehrte sich die Mieterin rechtzeitig beim Obergericht gegen den Entscheid der Vorinstanz und stellte folgende Anträge (vgl. act. 25; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 20-22):

- " 1. Gewähren einer Nachfrist.
2. Es sei festzustellen, dass dieser Beschwerde aufschiebende Wirkung zukomme bzw. es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
3. Die Räumung des Notzimmers bis spätestens 16. April 2021, 12.00 Uhr, sei aufzuheben bzw. für nichtig zu erklären, ebenso die Ausweisung (Vollstreckung).
4. Die Räumung als auch die Vollstreckung der Ausweisung soll während des kantonalen Verfahrensprocederes (Obergericht) ausgesetzt werden."

Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-22). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort ist abzusehen (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

1.3. Geht es im Verfahren wie hier nur um die Frage der Ausweisung und nicht auch um die Gültigkeit der Kündigung, ist für die Berechnung des Streitwerts von sechs Bruttomietzinsen auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Der monatliche Bruttomietzins beläuft sich auf Fr. 380.– (vgl. act. 2/1). Der Streitwert liegt damit unter Fr. 10'000.–, weshalb gegen den vorinstanzlichen Entscheid das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist (vgl. Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

2.

2.1. Bei der Beschwerdefrist handelt es sich um eine gesetzliche Frist (vgl. Art. 321 ZPO). Gesetzliche Fristen können nicht erstreckt werden (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Der Antrag auf Gewährung einer Nachfrist ist damit abzuweisen.

2.2.

2.2.1. Die Vorinstanz erwog, die Vereinbarung vom 9. respektive 11. September 2020 sei als Erstreckungsvereinbarung i.S.v. Art. 272b Abs. 2 OR zu qualifizieren, mit der die Parteien das Mietverhältnis letztmals bis zum 31. Januar 2021 erstreckt hätten. Nach Ablauf dieses Datums sei die Mieterin gehalten gewesen, das Mietobjekt zu verlassen. Bei der Erstreckungsvereinbarung handle es sich um einen gültigen Ausweisungstitel. Die Mieterin habe nicht geltend gemacht, die Erstreckungsvereinbarung sei gar nie zustande gekommen, ungültig, durch spätere Übereinkunft wieder aufgehoben oder aus sonstigen Gründen nicht beachtlich. Was den geplanten Auszug per 18. Februar 2021 betreffe, streite die Mieterin nicht ab, dass dieser nicht stattgefunden habe. Die Anspruchsvoraussetzungen von Art. 257 ZPO seien von der Vermieterin somit hinreichend dargetan und bewiesen bzw. seien in tatsächlicher Hinsicht von der Mieterin nicht bestritten (vgl. act. 24 E. III.4., III.6. und III.7.).

2.2.2. Mit diesen Ausführungen setzt sich die Mieterin in ihrer Beschwerde nicht ansatzweise auseinander. Sie äussert sich lediglich zu ihren Wohnverhältnissen

und ihrem Gesundheitszustand und erhebt Mobbingvorwürfe gegenüber anderen Mietern der Liegenschaft und gegenüber Gemeindeangestellten (vgl. act. 25). Die Beschwerde führende Partei hat sich jedoch mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (vgl. Art. 321 ZPO). Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird zwar an die Begründungsdichte ein weniger strenger Massstab angelegt. Es muss aber dennoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet, damit auf die Beschwerde eingetreten werden kann (vgl. ZR 110 Nr. 80 sowie OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1). Demnach ist auf die Beschwerde mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten.

2.3. Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, erübrigt sich ein Entscheid über den Antrag der Mieterin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Dieser Antrag ist abzuschreiben.

3.

Umständehalber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Mieterin nicht, weil sie unterliegt, und der Vermieterin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Der Antrag auf Gewährung einer Nachfrist wird abgewiesen.
3. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 25, sowie an das Bezirksgericht Horgen, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'280.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw R. Jenny

versandt am:
12. April 2021