

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF210023-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin lic. iur.
N. Jeker sowie Gerichtsschreiber MLaw R. Jenny

Beschluss vom 17. Juni 2021

in Sachen

1. **A.** _____,

2. ...

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch C. _____ AG,

diese vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarische Verfahren des
Bezirksgerichtes Winterthur vom 4. Juni 2021 (ER210028)

Erwägungen:

1.

1.1. A. _____ (Beschwerdeführerin 1) und D. _____ sind Mieter und B. _____ (Beschwerdegegnerin) ist Vermieterin der 3.5 Zimmer-Wohnung im 1. OG links am E. _____ [Strasse] in F. _____ (vgl. act. 2 S. 2 f. und act. 3/1). Mit Einschreiben vom 7. Januar 2019 liess die Vermieterin der Mieterin 1 und dem Mieter 2 je mittels offiziellem Formular wegen wiederholter Lärmreklamationen per 30. Juni 2019 kündigen (vgl. act. 3/2-3). Am 7. Mai 2019 schlossen die Parteien vor der zuständigen Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen eine Vereinbarung ab, wonach das Mietverhältnis letztmals und längstens bis am 31. März 2021 erstreckt wurde (vgl. act. 3/4). Die Vermieterin stellte am 20. April 2021 beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen die Mieter (vgl. act. 1). Die Mieterin 1 nahm innert Frist Stellung zu diesem Begehren; der Mieter 2, welcher unterdessen an einem neuen Ort wohnt, verzichtete auf eine Stellungnahme (vgl. act. 6). Mit Urteil vom 4. Juni 2021 hiess die Vorinstanz das Begehren gut und verpflichtete die Mieter, das Mietobjekt umgehend zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (vgl. act. 15).

1.2. Am 14. Juni 2021 (Datum Poststempel) erhob die Mieterin 1 beim Obergericht rechtzeitig Beschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz (vgl. act. 16; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 13). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-13). 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. 1'180.35 (vgl. act. 3/1). 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 durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO).

2.

2.1. Art. 257 Abs. 1 ZPO sieht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" vor, dass das Gericht Rechtsschutz im summarischen (raschen) Verfahren gewährt, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b).

2.2. Die Vorinstanz erwog, eine Mietsache sei vom Mieter nach Auflösung des Mietverhältnisses dem Vermieter zurückzugeben. Voraussetzung für einen Rückgabeanspruch des Vermieters sei damit eine gültige Auflösung des Mietverhältnisses, welche im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu prüfen sei. Vorliegend hätten die Parteien mit Datum vom 7. Mai 2019 eine einmalige Erstreckung des Mietverhältnisses bis am 31. März 2021 vereinbart. Die dieser Vereinbarung zugrunde liegende Kündigung erweise sich unbestrittenermassen als gültig. Damit sei das Mietverhältnis gültig per 31. März 2021 aufgelöst worden und das Ausweisungsbegehren entsprechend gutzuheissen. Die Vorbringen der Mieterin 1, wonach es ihr aufgrund ihrer finanziellen Situation schwer falle, eine neue Wohnung zu finden, und ihr Gesundheitszustand schlecht sei, stünden dem sodann nicht entgegen. Die diesbezüglichen Ausführungen seien vielmehr persönlicher Natur und für die im Ausweisungsverfahren zu prüfenden Voraussetzungen nicht weiter relevant (vgl. act. 15 E. III.).

2.3. Die Mieterin 1 schreibt in ihrer Beschwerde über die schwierige Wohnungssuche und ihren schlechten Gesundheitszustand (vgl. act. 16). Auf die Erwägungen der Vorinstanz geht sie hingegen nicht ein. Sie bestreitet insbesondere nicht, dass das Mietverhältnis per 31. März 2021 endete, und legt nicht dar, welchen Anspruch auf Verbleib in der Wohnung sie haben könnte. Eine Beschwerde führende Partei hat sich 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 oh-

ne 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). Eine solche Begründung lässt sich der Beschwerde nicht entnehmen. Die von der Mieterin vorgebrachten Gründe mögen zwar zutreffen, wie die Vorinstanz jedoch zu Recht festhielt, können weder der beeinträchtigte gesundheitliche Zustand noch die finanziellen Engpässe der Mieterin noch die schwierige Wohnungssuche im vorliegenden Beschwerdeverfahren berücksichtigt werden. Demnach ist auf die Beschwerde mangels hinreichender Begründung nicht einzutreten.

3.

Umstandehalber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Mieterin 1 nicht, weil sie unterliegt, und der Vermieterin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteienschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 16, sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

4. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge-

richt, 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. 7'082.10.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw R. Jenny

versandt am:
18. Juni 2021