

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF210041-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

## **Beschluss vom 28. Oktober 2021**

in Sachen

1. ...

2. **A.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

**B.**\_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 15. September 2021 (ER210105)

### Erwägungen:

1.

1.1. C.\_\_\_\_\_ mietete ab dem 1. März 1996 von D.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ eine 3-Zimmerwohnung mit Küche/Bad im 1. Stock links der Liegenschaft F.\_\_\_\_\_ -strasse ... in ... Zürich zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'525.00 (act. 2 S. 3). Seit dem 20. Oktober 2017 ist B.\_\_\_\_\_ Eigentümerin und Vermieterin der streitgegenständlichen Liegenschaft (act. 4/3). Mieter der genannten 3-Zimmerwohnung sind seit dem Ableben von C.\_\_\_\_\_ am 18. Oktober 2015 seine einzigen gesetzlichen Erben, G.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ (Ehefrau/Tochter; act. 4/6). Zuletzt betrug der Mietzins Fr. 1'563.00 (act. 4/4-5). Das Mietverhältnis wurde von B.\_\_\_\_\_ infolge Zahlungsverzugs mit amtlich genehmigten Formularen vom 11. Juni 2021 per 31. Juli 2021 gekündigt (act. 4/12-13).

1.2. Am 5. August 2021 gelangte B.\_\_\_\_\_ an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung von G.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ (act. 1 S. 2). Mit Verfügung vom 11. August 2021 setzte die Vorinstanz B.\_\_\_\_\_ eine Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und G.\_\_\_\_\_ sowie A.\_\_\_\_\_ eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch an (act. 5). Der Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 7). A.\_\_\_\_\_ reichte am 27. August 2021 eine Stellungnahme ein (act. 10). Mit Urteil vom 15. September 2021 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete G.\_\_\_\_\_ sowie A.\_\_\_\_\_, die 3-Zimmerwohnung mit Küche/Bad (inkl. Keller- sowie Estrichabteil) im 1. Stock links in der Liegenschaft F.\_\_\_\_\_ -strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu verlassen und B.\_\_\_\_\_ geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand (inkl. sämtlicher Schlüssel) zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 11 = act. 14 S. 6).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 8. Oktober 2021 (Datum Poststempel) erhob A.\_\_\_\_\_ (Ge-

suchsgegnerin 2 und Beschwerdeführerin 2, fortan Beschwerdeführerin) rechtzeitig Beschwerde gegen das Urteil der Vorinstanz vom 15. September 2021 (act. 15 und act. 12).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-12). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort von B.\_\_\_\_\_ (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, fortan Beschwerdegegnerin) kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Ihr ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 15 zuzustellen.

3.

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. 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, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

4.

4.1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Beschwerdegegnerin habe mit der Zahlungsaufforderung vom 18. Februar 2021 und der Kündigung vom 11. Juni 2021 die Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266l OR eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 31. Juli 2021 aufgelöst, weshalb sich die Mieter heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinden. An diesem Ergebnis würden auch die

Einwendungen der Beschwerdeführerin nichts ändern, zumal sie die Darstellung der Beschwerdegegnerin grundsätzlich nicht bestreite. Soweit die Beschwerdeführerin geltend mache, der Mietzinsausstand sei geringer gewesen als angegeben, hätte sie die Zahlungsfrist nicht einfach verstreichen lassen dürfen, ohne dies gegenüber der Beschwerdegegnerin zu monieren. Ausserdem reiche eine teilweise Tilgung des Zahlungsausstandes nicht, um eine ausserordentliche Kündigung abzuwenden. Ferner sei weder eine allenfalls konfliktbelastete Kommunikation noch die Frage, ob die Beschwerdegegnerin einen Anspruch auf Einsicht in die Betreibungsregister ihrer Mieterinnen habe, für das vorliegende Verfahren relevant. Die Beschwerdeführerin könnten daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Vorinstanz folgerte daraus, dass der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar sei, weshalb dem Ausweisungsgesuch stattzugeben sei (act. 14 S. 4 f.).

4.2. Die Beschwerdeführerin erklärt, sie finde das Urteil stossend. Ihre Mutter sei 64 Jahre alt und lebe seit 25 Jahren an derselben Anschrift. Der von der Verwaltung gegenüber ihrer Mutter ausgeübte Druck und das schikanöse Verhalten habe bei dieser zu einem physischen und psychischen Kollaps geführt. Die Beschwerdeführerin fügt an, dass ihre Mutter seit sechs Jahren verwitwet sei. Trotz solider Witwenrente betrage der Mietzins mehr als einen Drittel ihres Bruttoeinkommens. Ihre Mutter stehe bereits seit einiger Zeit quasi auf der Strasse, da sie sich unbefugt in der Wohnung aufhalte. Bei einem Zahlungsverzug scheinle leider jedes Argument irrelevant zu sein (act. 15).

4.3. Aus diesen Vorbringen lässt sich zumindest sinngemäss herauslesen, wie die Kammer in Abweichung zum vorinstanzlichen Urteil entscheiden soll, nämlich dass die angeordnete Ausweisung aufgehoben werden soll. Die Beschwerdeführerin bringt ihren Unmut über den vorinstanzlichen Entscheid und die mit diesem zusammenhängenden Konsequenzen zum Ausdruck. Sie räumt sinngemäss ein, dass der Mietzins im Vergleich zu den bestehenden finanziellen Verhältnissen zu hoch sei. Die Beschwerdeführerin zeigt jedoch nicht auf, inwiefern der Vorinstanz eine offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung oder unrichtige Rechtsanwendung vorgeworfen werden kann resp. die Voraussetzungen für die Auswei-

sung aus der Mietwohnung nicht gegeben sind. Es fehlt in der Beschwerde daher an einer hinreichenden sachbezogenen Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen. Auf die Beschwerde ist aus diesem Grunde nicht einzutreten (vgl. oben Erw. 3.).

Der Vollständigkeit halber ist anzufügen, dass rechtlich gesehen bei gegebenem Ausweisungsanspruch infolge einer Zahlungsverzugskündigung (wie vorliegend) Härtegründe – wie die Beschwerdeführerin selber zu erkennen scheint – keine Berücksichtigung finden bzw. zu keiner Erstreckung des Mietverhältnisses führen können (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR).

5.

Ausnahmsweise ist auf die Erhebung von Kosten im Beschwerdeverfahren zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 15, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, 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. 9'378.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i.V. Der Gerichtsschreiber:

MLaw R. Jenny

versandt am:  
29. Oktober 2021