

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF210052-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Ersatzrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 7. Januar 2022

in Sachen

A. _____ AG,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Gesuchs- und Beschwerdegegner,

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen / Kosten

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 13. Dezember 2021 (ER210091)

Erwägungen:

1.1 Mit Eingabe vom 30. November 2021 stellte die Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (fortan Beschwerdeführerin) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach (Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (Rechtsschutz in klaren Fällen) und beantragte, es sei der Gesuchs- und Beschwerdegegner (fortan Beschwerdegegner) zu verpflichten, die 1.5-Zimmerwohnung im 2. OG, Nr. ..., an der C.____-Strasse ... in D.____ unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss an sie zu übergeben, unter Anordnung der Zwangsvollstreckung durch das Gemeindeammannamt im Unterlassungsfall. Zur Begründung führte die Beschwerdeführerin aus, der Beschwerdegegner bewohne das genannte Mietobjekt seit März 2021. Er habe die Miete nie pünktlich bezahlt, sondern jeweils gemahnt werden müssen. Schliesslich habe die Beschwerdeführerin per 31. August 2021 die ausserordentliche Kündigung wegen ausbleibender/unregelmässiger Mietzinszahlungen ausgesprochen. Die Wohnung sei daraufhin nicht zurückgegeben worden (act. 1; Beilagen act. 2/1–4).

1.2 Mit Verfügung vom 13. Dezember 2021 trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsbegehren nicht ein. Sie setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 720.– fest und auferlegte sie der Beschwerdeführerin (act. 3 = act. 8, nachfolgend zitiert als act. 8). Dieser Entscheid wurde der Beschwerdeführerin am 24. Dezember 2021 zugestellt (act. 4).

2. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz mit Eingabe vom 29. Dezember 2021 (Datum Poststempel) Beschwerde. Sie wendet sich gegen den von der Vorinstanz angenommenen Streitwert und bittet um Anpassung der Spruchgebühr. Die Vorinstanz leitete die Beschwerde samt den vorinstanzlichen Akten am 30. Dezember 2021 an das Obergericht weiter, wo sie am 31. Dezember 2021 einging (act. 9 u. 10; vorinstanzliche Akten: act. 1–6). Die Rechtsmittelfrist ist ohne Weiteres gewahrt.

Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

3. Der erstinstanzliche Kostenentscheid ist selbständig mit Beschwerde anfechtbar (Art. 110 ZPO). Die Beschwerde ist schriftlich und begründet einzureichen und sie hat einen Antrag zu enthalten. Dieser ist (jedenfalls wenn die Rechtsmittelinstanz auch neu entscheiden kann, was bei Kostenbeschwerden der Fall ist) zu beziffern (BGer 4A_487/2014 vom 28. Oktober 2014, E. 2.; vgl. auch OGer ZH PD160013 vom 8. Dezember 2016, E. 2.2.).

4.1 Die Beschwerdeführerin wendet sich wie gezeigt gegen den von der Vorinstanz angenommenen Streitwert. Die Vorinstanz ging von einem Streitwert entsprechend sechs Monatsmietzinsen aus, mithin – bei einem Mietzins von monatlich Fr. 1'300.– (u.H.a. act. 2/1) – von Fr. 7'800.– (act. 8 E. 5.1). Die Beschwerdeführerin macht geltend, die offene Miete betrage nur zwei Monate und der Streitwert somit nur Fr. 2'600.–. Die Spruchgebühr sei entsprechend anzupassen (act. 10).

4.2 Einen konkreten Antrag, in welcher Höhe die Gerichtskosten ihrer Meinung nach festzusetzen wären, stellt die Beschwerdeführerin damit nicht. Bereits aus diesem Grund ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

4.3 Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich entgegen der Beschwerdeführerin der Streitwert in einem Ausweisungsverfahren nicht anhand der ausstehenden Mietzinse berechnet. Auszugehen ist vom Wert, den die Nutzung des Mietobjekts während der Zeit hat, während welcher die Ausweisung nicht vollzogen werden kann. Dies entspricht praxisgemäss der mutmasslichen Dauer des Ausweisungsverfahrens von sechs Monaten (gl. DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 46 m.w.H.; vgl. auch BGE 144 III 346, E. 1.2.1). Damit ist der von der Vorinstanz angenommene Streitwert von Fr. 7'800.–, entsprechend sechs Monatsmieten à Fr. 1'300.–, welchen sie der Berechnung der Entscheidgebühr zu Grunde legte, nicht zu beanstanden.

5.1 Soweit die Beschwerdeführerin im Rahmen ihrer Beschwerde in einem Nebensatz bemerkt, es sei ihr ein Rätsel, wieso sie den Beschwerdegegner nicht aus der Wohnung werfen dürfte, sei dieser doch gegen die Kündigung nicht vorgegangen und sei diese rechtmässig (act. 10), ist sie hier der Vollständigkeit halber auf Folgendes hinzuweisen:

5.2 Die Vorinstanz war auf das Ausweisungsbegehren in erster Linie nicht eingetreten, weil die Beschwerdeführerin nicht belegt hatte, dass die relevante Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung vom 6. Juli 2021 dem Beschwerdegegner auch tatsächlich zugestellt worden sei, womit nicht belegt war, dass die Voraussetzungen für die ausserordentliche Kündigung i.S.v. Art. 257d OR erfüllt waren. Bereits deshalb erachtete sie die Voraussetzungen für den Rechtsschutz im klaren Fall als nicht erfüllt (act. 8 insb. E. 4.1).

An diesem Ergebnis mag der Umstand, dass der Beschwerdegegner angeblich nicht gegen die Kündigung vorgegangen ist, nichts zu ändern. Die ausserordentliche Kündigung infolge Zahlungsverzugs setzt voraus, dass dem Mieter in Anwendung von Art. 257d Abs. 2 OR eine Frist von mindestens 30 Tagen zur Zahlung angesetzt worden ist und diese Frist auch abgewartet wurde (Art. 257d Abs. 1 OR; so bereits die Vorinstanz, vgl. act. 6 E. 3.2.). Eine ausserordentliche Kündigung, deren Voraussetzungen nicht erfüllt sind, ist nichtig und zeitigt keinerlei Wirkungen, auch dann nicht, wenn die Gegenpartei nichts dagegen unternimmt. Das Gericht hat die Nichtigkeit von Amtes wegen zu beachten. Der Einwand der Beschwerdeführerin ist damit unbehelflich.

6.1 Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert ergibt sich vorliegend aus der Differenz von Fr. 720.– (Entscheidgebühr der Vorinstanz beruhend auf dem Streitwert von Fr. 7'800.–) und Fr. 285.– (Entscheidgebühr beruhend auf dem Streitwert von Fr. 2'600.– und in Anwendung von § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV).

Ausgehend von diesem Streitwert von Fr. 435.– und in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 150.– festzusetzen und der Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

6.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Beschwerdeführerin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 150.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 10, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, 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. 435.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am:
7. Januar 2022