

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF220008-O/U

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

## **Beschluss vom 30. März 2022**

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

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

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. \_\_\_\_\_,

betreffend

### **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes  
Bülach vom 13. Januar 2022 (ER210078)

### **Erwägungen:**

1. Mit Eingabe vom 4. Oktober 2021 beantragte die Beschwerdegegnerin vor dem Einzelgericht des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, es sei die Beschwerdeführerin (im Gesuch noch als A'.\_\_\_\_\_ bezeichnet, vgl. nachfolgend) unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die 4.5-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft C.\_\_\_\_\_ [Strasse] ... in D.\_\_\_\_\_ [Ort] samt Kellerabteil innert vom Gericht festzusetzender Frist zu räumen, zu reinigen und die Schlüssel der Beschwerdegegnerin zu übergeben. Dies, da diverse Mietzinszahlungen für die an die Beschwerdeführerin vermietete Wohnung ausstehend seien, worauf die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin zuerst unter Androhung der Kündigung gemahnt und ihr schliesslich mit amtlich genehmigtem Formular gekündigt habe (act. 1 u. 3/2–5).
2. Mit Verfügung vom 13. Januar 2022 trat die Vorinstanz auf das Begehren nicht ein. Dies im Wesentlichen, da in der Kündigungsandrohung als Adresse der Beschwerdeführerin die "E.\_\_\_\_\_ -strasse ..., ... Zürich" angegeben und die Androhung auch dorthin gesendet worden sei. Der Beschwerdegegnerin müsse daher bewusst gewesen sein, dass die Beschwerdeführerin nicht mehr in D.\_\_\_\_\_ wohne. Dennoch habe sie die Kündigung rund 1.5 Monate später an die Adresse "C.\_\_\_\_\_ ..., D.\_\_\_\_\_ " gesendet, worauf die Kündigungsandrohung nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist an den Sender zurückgegangen sei. Es stelle sich die Frage, ob die Kündigung jemals in den Machtbereich der Beschwerdeführerin gelangt sei. Auch im Verfahren vor Vorinstanz hätten an die Adresse in D.\_\_\_\_\_ keine Sendungen zugestellt werden können, worauf das für die Zustellung hinzugezogene Gemeindeammannamt F.\_\_\_\_\_ festgestellt habe, dass die Beschwerdeführerin seit dem 25. August 2019 an der E.\_\_\_\_\_ -strasse in Zürich wohnhaft sei. Insgesamt liege kein klares Recht vor, weshalb auf das Gesuch nicht einzutreten sei. Sodann passte die Vorinstanz die Adresse sowie den Namen der Beschwerdeführerin (gemäss Personenmeldeamt Zürich sei die Beschwerdeführerin seit dem tt.mm.2018 verheiratet und heisse seit da "A.\_\_\_\_\_ ", act. 18) im Rubrum an (act. 19 = act. 22 = act. 24, insb. E. 2. u. 5.).

3.1 Gegen diese Verfügung erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. Februar 2022 (Datum Poststempel: 3. Februar 2022) rechtzeitig Beschwerde an die Kammer (act. 23; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 20). Sie macht Ausführungen dazu, dass sie aufgrund einer falschen Anschrift seit September 2019 keine Postsendungen mehr von der Beschwerdegegnerin erhalten habe, da offenbar etwas bezüglich der von ihr gemeldeten Adressänderung nicht funktioniert habe. Zudem macht sie Ausführungen dazu, weshalb es zu den Mietzinsausständen gekommen sei. So wohne zurzeit ihr Bruder mit seinen vier Kindern als "Untermieter" in der Wohnung in D.\_\_\_\_\_, und es hätte – so ergibt sich aus den Ausführungen der Beschwerdeführerin – an der Gemeinde D.\_\_\_\_\_ gelegen, die Mietzinse zu bezahlen.

3.2 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–20). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist spruchreif.

4.1 Das Gericht tritt auf eine Klage oder ein Gesuch ein, sofern die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind. Diese sind vom Amtes wegen zu prüfen (Art. 59 Abs. 1, Art. 60 ZPO). Art. 59 Abs. 1 ZPO erfasst auch die durch die ZPO geregelten Rechtsmittel- und Rechtsbehelfsverfahren (BK ZPO-ZINGG, 2012, Art. 59 N 24). Gemäss Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO gehört zu den Prozessvoraussetzungen, dass die klagende oder gesuchstellende Partei ein schutzwürdiges Interesse hat. Gemeint ist damit, dass sich eine Gutheissung des Begehrens positiv auf die rechtliche Situation des Klägers resp. Gesuchstellers auswirkt und damit ein hinreichendes Interesse für die Beurteilung besteht. Für die Zulässigkeit eines Rechtsmittels ist erforderlich, dass die Partei beschwert ist. Entfällt das Rechtsschutzinteresse, ist das Verfahren als gegenstandslos abzuschreiben; fehlt das Interesse bereits bei Einreichung, so wird nicht eingetreten (BGE 136 III 497, E. 2.1; BK ZPO-ZINGG, 2012, Art. 59 N 32 ff. u. Art. 60 N 53; MÜLLER, DIKE Komm ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 59 N 22).

4.2 Die Verfügung vom 13. Januar 2022 hat einzig zum Inhalt, dass auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin nicht eingetreten und dass das Rubrum angepasst wurde. Die Beschwerdeführerin ist durch diesen Entscheid

nicht beschwert. Es ist weder ersichtlich, noch wird von der Beschwerdeführerin verdeutlicht, inwiefern diese Verfügung sie benachteiligen würde. Der Beschwerdeführerin fehlt es an einem schutzwürdigen Interesse an der Erhebung eines Rechtsmittels gegen die Verfügung vom 13. Januar 2022. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

5. Umstande halber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Beschwerdeführerin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

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

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 23, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, 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 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. 9'900.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: