

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF220045-O/U

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

Beschluss vom 11. November 2022

in Sachen

1. ...

2. **A.**_____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B._____ **Stiftung,**

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch C._____ **AG,**

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 19. Oktober 2022 (ER220025)

Erwägungen:

1.1 Mit Mietvertrag vom 11. Mai 2021 mieteten A._____ und D._____ (fortan die Mieterin und der Mieter, bzw. die Mieter [pl.]) von der B._____ Anlagestiftung (fortan Vermieterin) eine 3.5-Zimmerwohnung an der E._____ -strasse ... in F._____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'593.– (act. 2/1). Mit Schreiben vom 14. April 2022 mahnte die Vermieterin, vertreten durch die C._____ AG, die Mieter für ausstehende Mietzinszahlungen und setzte ihnen eine dreissigtägige Frist zur Zahlung an unter der Androhung, bei unbenütztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (act. 2/2 f.). Mit Kündigung vom 24. Mai 2022 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 30. Juni 2022 wegen Zahlungsverzugs (act. 2/4 f.). In der Folge setzte die Vermieterin den Termin für die Übergabe der Wohnung auf den 1. Juli 2022 und – nach nicht erfolgter Übergabe – auf den 7. Juli 2022 fest (act. 2/6 f.). Die Übergabe fand in der Folge nicht statt.

1.2 Mit Gesuch vom 25. August 2022 beantragte die Vermieterin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil (fortan Vorinstanz) die Ausweisung der Mieter unter Anordnung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 1). Nachdem die Vorinstanz von der Vermieterin einen Kostenvorschuss eingeholt und den Mietern Frist zur Stellungnahme angesetzt hatte (act. 4 ff.) – worauf sich selbige nicht hatten vernehmen lassen (vgl. Akten Vi.) – hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 19. Oktober 2022 gut ([act. 17] = act. 23).

1.3 Mit Eingabe vom 1. November 2022 (Datum Poststempel) erhob die Mieterin daraufhin rechtzeitig (vgl. act. 18) Beschwerde an das Obergericht. Die vorinstanzlichen Akten wurden daraufhin beigezogen (act. 1–21). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1 Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche,

deren Streitwert nicht mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe des (Haupt-)Mietzinses für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis des im Mietvertrag vereinbarten monatlichen Mietzinses von Fr. 1'593.– ein Total von Fr. 9'558.– (act. 4). Dem ist zu folgen. Die Eingabe der Mieterin ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2 Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. 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, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für sog. unechte Noven.

3.1 Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren mit der Begründung gut, es ergebe sich aus den unbestritten gebliebenen Ausführungen der Vermieterin, dass das Mietverhältnis nach Ansetzen der Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung infolge Zahlungsverzuges mit amtlich genehmigten Formular am 24. Mai 2022 ausserordentlich per 30. Juni 2022 gekündigt worden sei. Zumindest der Mieter habe das Mietobjekt bis heute nicht verlassen. Bezüglich der Mieterin ergebe sich immerhin, dass sie das Mietverhältnis mit Schreiben vom 9. Februar 2022 gekündigt und den Schlüssel zurück an die Verwaltung gesendet habe. Da sie im vorinstanzlichen Verfahren aber keine Stellungnahme eingereicht habe, sei nicht klar, ob sie das Mietobjekt bereits geräumt habe und es sei daher antragsgemäss beiden Mietern zu befehlen, die Wohnung zu räumen (act. 23).

3.2 Die Mieterin trägt vor der Kammer im Wesentlichen vor, vom Mieter miss-handelt worden und daher am 25. Dezember 2021 aus der Wohnung geflohen zu sein. Sie habe in der Folge mehrfach versucht, die Wohnung zu kündigen oder das Mietverhältnis auf den Mieter überschreiben zu lassen. Ihr sei schliesslich als einziger Weg geblieben, die Miete nicht mehr zu bezahlen, damit die Verwaltung die Kündigung veranlasse. Sie bitte daher, aus dem vorinstanzlichen Entscheid entfernt zu werden und "die Strafe" zu unterlassen (act. 24).

3.3 All diese Ausführungen der Mieterin vor der Kammer sind – nachdem sie sich vor Vorinstanz nicht hatte vernehmen lassen – neue Tatsachenvorbringen und daher hier nicht beachtlich. Bereits mangels zu beachtender Vorbringen ist auf die vorliegende Beschwerde nicht einzutreten.

Hinzu kommt, dass die Mieterin dem vorinstanzlichen Entscheid auch inhaltlich nichts entgegen hält. Vielmehr bestätigt sie die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung dahingehend, als es zu einem Zahlungsverzug gekommen war, da sie die Miete absichtlich – um eine Kündigung zu erwirken – nicht mehr bezahlt hatte. Auch unter diesem Gesichtspunkt wäre der Beschwerde kein Erfolg beschieden. Aufgrund des Umstandes, dass die Mieterin nach eigener Darstellung die Wohnung längst verlassen hat, erscheint zudem ohnehin fraglich, inwieweit sie in Bezug auf die gutgeheissene Ausweisung aus der Wohnung überhaupt noch beschwert ist, mithin ein Rechtsschutzinteresse an einer Beurteilung der Beschwerde bestünde (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Auch aus diesem Grund wäre auf die Beschwerde nicht einzutreten.

Festzuhalten ist zuhanden der Mieterin sodann, dass die Frage, wer der Vermieterin allenfalls noch Mietzins schuldet und wer diesen zu bezahlen hat, nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens oder des hiesigen Beschwerdeverfahrens bildet. Unter diesen Umständen kann auf die entsprechenden Ausführungen – auch wenn dies für die Mieterin unbefriedigend erscheinen mag – nicht eingegangen werden.

4. Unklar ist, ob sich die Mieterin auch gegen die vorinstanzlichen Kostenfolgen zur Wehr setzt. Die Vorinstanz auferlegte die Entscheidgebühr von

Fr. 1'000.– den Mietern solidarisch (act. 23 E. 4 und S. 4 Dispositiv Ziff. 3 f.). Die Mieterin führt aus, nicht über die finanziellen Mittel zu verfügen, um "die Kosten" (wobei nicht abschliessend klar ist, welche Kosten sie meint) zu übernehmen.

Die Mieterin ist auch hier darauf hinzuweisen, dass sie mit dem entsprechenden Vorbringen verspätet ist. Ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege bezüglich des vorinstanzlichen Verfahrens wäre bei der Vorinstanz zu stellen gewesen und ist im Beschwerdeverfahren verspätet.

5.1 Umstande halber sind für dieses Verfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Mieterin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, der Vermieterin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

5.2 Soweit die Ausführungen der Mieterin sodann als sinngemässes Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren verstanden werden könnten, wäre ein solches infolge des vorliegenden Kostenverzichts gegenstandslos und abzuschreiben.

Es wird beschlossen:

1. Das sinngemässe Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgeschrieben.
2. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 24, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil, 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. 9'558.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am:
11. November 2022