

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240005-O/U

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

Beschluss vom 12. April 2024

in Sachen

1. ...

2. **A.** _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

vertreten durch B. _____

gegen

C. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 8. Januar 2024 (ER230096)**

Erwägungen:

1.1. Die Beschwerdeführerin und Gesuchsgegnerin (nachfolgend Beschwerdeführer) ist Untermieterin der D._____ GmbH, welche mit der Beschwerdegegnerin und Gesuchstellerin (Vermieterin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) am 12. April 2021 einen Mietvertrag über die Liegenschaft an der E._____ -strasse ... in F._____ geschlossen hat (act. 3/3). Die D._____ GmbH hat mit diversen Personen Untermietverträge geschlossen und vermietete einzelne Zimmer der Liegenschaft, so auch das Studio Nr. 3 an die Beschwerdeführerin und ihren Partner G._____ zu einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'150.– (act. 1 Rz. 12; act. 3/2 und 3/4). Das (Haupt-)Mietverhältnis wurde aufgrund der Nichtbezahlung der Mietzinse im Gesamtbetrag von Fr. 17'750.– und nach Abmahnung und Kündigungsandrohung vom 8. August 2023 am 11. September 2023 mit Formular gekündigt (act. 3/5–6).

1.2. Mit Eingabe vom 10. November 2023 gelangte die Beschwerdegegnerin an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 1). Daraufhin wurde der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 14. November 2023 Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 4). Diese Verfügung konnte der Beschwerdeführerin und ihrem Partner je am 4. Dezember 2023 polizeilich zugestellt werden (act. 7). Innert Frist liessen sich beide nicht vernehmen. Mit Urteil vom 8. Januar 2024 hiess die Vorinstanz daraufhin das Ausweisungsbegehren gut. Zugleich wurde das Stadtammannamt F._____ angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (act. 8 = act. 14 = act. 12 [Aktenexemplar]).

1.3. Mit Eingabe vom 29. Januar 2024 (Datum Poststempel) erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 13; zur Rechtzeitigkeit act. 9). Mit Eingabe vom 26. Februar 2024 machte die Beschwerdegegnerin geltend, dass die Beschwerdeführerin am 19. Februar 2024 aus der streitgegenständlichen Liegenschaft ausgezogen sei und beantragte, das Verfahren zufolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben (act. 17 S. 1 f.). Mit Eingabe vom 26. Februar 2024 (Datum Poststempel) machte die Beschwerdeführerin weitere Ausführungen zu ihrer Beschwerde (act. 20). Mit Verfügung vom 28. Februar

2024 wurde der Beschwerdeführerin Frist angesetzt, um zur Eingabe der Beschwerdegegnerin Stellung zu nehmen (act. 22). Die Beschwerdeführerin reichte am 14. März 2023 innert Frist eine Stellungnahme ein (act. 24–26).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1–10). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. 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). Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, berechnet sich der Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe des Bruttomietzinses für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung (BGE 144 III 346 E.1.2.1). Dies ergibt auf Basis des im (Haupt-)Mietvertrag vereinbarten monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 1'150.– ein Total von Fr. 6'900.– (act. 12 E. IV.1). Damit ist vorliegend die Beschwerde zulässig.

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 Beschwerdeführerin stellt in der Beschwerdeschrift den (sinngemässen) Antrag, den vorinstanzlichen Entscheid aufzuheben (act. 13).

3.2. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Beschwerdegegnerin habe bei der Kündigung des Hauptmietverhältnisses die Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266l OR eingehalten und das Mietverhältnis mit der Hauptmieterin gültig per 31. Oktober 2023 aufgelöst. Damit befänden sich auch die Beschwerdeführerin und G._____ als Untermieter ohne Rechtsgrund im Mietobjekt, zumal die Kündigung des Hauptmietverhältnisses auch das Untermietverhältnis beende und die Vermieterin einen direkten Herausgabeanspruch gegen die Untermieter erhalte. Da die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse klar seien, sei der verlangte Ausweisungsbefehl gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO antragsgemäss zu erteilen (act. 12 E. 3.).

3.3. Die Beschwerdeführerin hält dem in ihrer Beschwerde entgegen, sie habe mit der Beschwerdegegnerin mündlich einen neuen Mietvertrag geschlossen. Zudem sei ihr nicht ordentlich gekündigt worden. Sie müsse ohne Heizung und ohne warmes Wasser und Waschmaschine sowie Strom und Licht im Mietobjekt leben (vgl. act. 13). Die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 26. Februar 2024 ist gestützt auf Art. 321 Abs. 1 ZPO unbeachtlich, da die ergänzende Beschwerdebe-gründung nach Ablauf der Beschwerdefrist erfolgte (act. 20).

Zur Behauptung der Beschwerdegegnerin, sie sei aus dem Mietobjekt ausgezo-gen, äussert die Beschwerdeführerin sich nicht direkt, sondern macht geltend, die Vermieterin (d.h. die Beschwerdegegnerin) habe die Schlösser ausgetauscht und sie werde gewaltsam von der Wohnung ferngehalten (vgl. act. 24 S. 2 f.).

3.4. Vorab zu prüfende Prozessvoraussetzung ist, dass die Beschwerdeführerin in Bezug auf die vorinstanzlich gutgeheissene Ausweisung aus der Wohnung überhaupt noch beschwert ist, mithin ein Rechtsschutzinteresse an einer Beurtei-lung der Beschwerde besteht(Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Wird ein Mieter zwangs-weise aus einem Mietobjekt ausgewiesen oder verlässt er dieses von sich aus, sind nach der bundesgerichtlichen Praxis insbesondere Verfahren, welche die An-fechtung der Kündigung betreffen, als gegenstandslos abzuschreiben (vgl. BGer,

4A_364/2014 vom 18. September 2014, E. 1.1 mit Verweis auf BGE 131 I 242 E. 3.3; BGer, 4A_622/2013 vom 26. Mai 2014). Nicht anders verhält es sich bezüglich einer angefochtenen Ausweisung, wenn der Mieter das Mietobjekt in der Zwischenzeit verlassen hat.

3.5. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, die Beschwerdeführerin sei zwischenzeitlich ausgezogen, was diese in ihrer Stellungnahme nicht explizit in Abrede stellt, jedoch die Verantwortung bei der Beschwerdegegnerin sieht, welche die Schlösser ausgetauscht habe. Wie es sich damit verhält, kann jedoch offen bleiben, zumal die Beschwerdeführerin sowohl nach Darstellung der Beschwerdeführerin als auch der Beschwerdegegnerin nicht mehr im Mietobjekt wohnt und die Beschwerde damit gegenstandslos wird.

3.6. Nach dem Gesagten die Beschwerde als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

4. Wird das Verfahren als gegenstandslos abgeschlossen und sieht das Gesetz nichts anderes vor, kann das Gericht von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen (vgl. Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Umstände halber rechtfertigt es sich jedoch vorliegend, auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen sind mangels entsprechenden Anträgen keine zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Das Verfahren wird abgeschlossen.
2. Umstände halber werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen werden keine zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie der Beschwerdeschrift sowie der Stellungnahme vom 14. März 2024 samt Beilagen (act. 13, 15/1–8 und 24 – 26), sowie an das Einzelgericht summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur, 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. 6'900.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw S. Ursprung

versandt am:
15. April 2024