

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF240006-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 S. Ursprung

Urteil vom 27. März 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksge-
richtes Zürich vom 19. Januar 2024 (ER230221)**

Erwägungen:

1.1. Die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mietete vom Rechtsvorgänger der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) seit dem Jahr 2003 ein Kellerabteil im Untergeschoss der Liegenschaft C. _____ ... [Adresse] in ... Zürich sowie seit 2013 ein weiteres Kellerabteil in derselben Liegenschaft. Der monatliche Mietzins betrug je Fr. 40.– (act. 4/1–2). Die Beschwerdegegnerin kündigte am 28. April 2023 die beiden Mietverträge ordentlich per 31. August 2023, wobei eine Kopie der Kündigung am 10. Mai 2023 versandt worden sei (act. 4/3–4).

1.2. Mit Eingabe vom 3. November 2023 (Datum Poststempel) stellte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Zürich gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Mit Verfügung vom 6. November 2023 wurde der Beschwerdeführerin Frist zur Stellungnahme und der Beschwerdegegnerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt, welchen sie rechtzeitig leistete (act. 6 und 9). Die Beschwerdeführerin reichte am 16. November 2023 (Datum Poststempel) drei Eingaben ein, datiert auf den 13. und 15. November 2023 (act. 10, act. 11 = act. 16b, act. 12 = act. 16a). In der Folge setzte das Gericht der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 6. Dezember 2023 Frist an, um eine handschriftlich unterzeichnete Ausfertigung ihrer Eingabe vom 13. November 2023 einzureichen und dem Gericht mitzuteilen, wer die Eingabe vom 15. November 2023 unterzeichnet hat, unter Androhung der gesetzlichen Säumnisfolgen (act. 13). Die Beschwerdeführerin reichte daraufhin zwei verbesserte Eingaben ein (act. 15–16). Im Anschluss hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 19. Januar 2024 gut (act. 17 = act. 20, nachfolgend zitiert als act. 20).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 1. Februar 2024 (Datum Poststempel) fristgerecht Beschwerde (act. 21, zur Rechtzeitigkeit act. 18b). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–18). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Mit der Beschwerde sind nicht berufungsfähige 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 der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der vereinbarten monatlichen Mietzinse von insgesamt Fr. 80.– ein Total von Fr. 480.– (act. 20 E. 6.). Dem ist zu folgen. Die Beschwerdeführerin hat zwar sowohl in ihren Stellungnahmen als auch in der vorliegenden Beschwerde auch die Gültigkeit der Kündigung infrage gestellt (act. 16a–b und act. 21). Zumal es sich jedoch bei den Kellerabteilen nicht um Wohn- oder Geschäftsräume handelt, löst ein Verfahren gegen den Vermieter keine Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR aus, weshalb zur Berechnung des Streitwerts auf die mutmassliche Verfahrensdauer des summarischen Verfahrens abzustellen ist (vgl. dazu BGE 144 III 346 E. 1.2.).

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Dabei ist grundsätzlich im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und inwiefern er abgeändert werden soll (Begründungslast), d.h. die Beschwerde führende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen. Es genügt im Allgemeinen nicht, die Vorbringen vor Vorinstanz einfach zu wiederholen oder pauschal darauf zu verweisen. Ebenso wenig genügt eine allgemeine Kritik an den vorinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch BGE 138 III 374 = Pra 102 [2013] Nr. 4 mit Verweisen, am Beispiel der Berufung). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien reicht zur Begründung aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Beschwerdeführerin wendet, soweit verständlich, gegen den vorinstanzlichen Entscheid zusammengefasst ein, die Kündigung sei nichtig, nicht auf dem richtigen Formular erfolgt und es handle sich um eine Rache Kündigung. Sie habe offene Rechnungen wegen eines Einbruchs gehabt und sei durch die Verwaltung der Beschwerdegegnerin bzw. deren Fehlverhalten massiv geschädigt worden. Zudem macht sie Ausführungen betreffend Vorauszahlungen von Mietzinsen bzw. einer damit zusammenhängenden von ihr beehrten und von der Beschwerdegegnerin verweigerten einseitigen Vertragsänderung (act. 21 S. 1 f.).

3.2. Die Schutzbestimmungen sowohl der Art. 271 ff. OR betreffend die Kündigung wie auch der Art. 269 ff. OR betreffend missbräuchliche Mietzinse und andere missbräuchliche Forderungen des Vermieters gelten nur für Wohn- und Geschäftsräume (statt vieler BGE 125 III 231 E. 2). Dass es sich bei den Kellerabteilen um Geschäftsräume handelt, bringt die Beschwerdeführerin nicht vor und dergleichen ist auch nicht aus den vorliegend im Recht liegenden Urkunden ersichtlich. Eine Kündigung ist damit nur auf mögliche Nichtigkeitsgründe hin zu untersuchen, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (act. 20 E. 4.2.).

3.3. Die Formularpflicht bei Kündigungen gemäss Art. 266I Abs. 2 OR gilt, wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat (act. 20 E. 4.2.1.), nur für Wohn- und Geschäftsräume. Der Umstand, dass die Beschwerdegegnerin für ihre Kündigungen nicht das offizielle Formular des Kantons Zürich verwendet hat, führt damit nicht zu deren Nichtigkeit.

3.5. Grundsätzlich ist zwischen der Anfechtbarkeit und der Nichtigkeit einer Kündigung zu unterscheiden. Soweit die Beschwerdeführerin ausführt, dass es sich um eine Rache Kündigung handle, macht sie sinngemäss einen Verstoss gegen Treu und Glauben gemäss Art. 2 Abs. 1 ZGB geltend, welcher, wie bereits erwähnt, nur Grund für eine Anfechtbarkeit einer Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen nach Art. 271 ff. OR, nicht jedoch einen Nichtigkeitsgrund darstellt. Damit kann dieser Grund vorliegend nicht zur Aufhebung der Kündigung der beiden Kellerabteile herangezogen werden.

3.6. Selbst wenn darüber hinaus entgegen der herrschenden Lehre und Rechtsprechung angenommen würde, dass gestützt auf Art. 2 Abs. 2 ZGB eine offensichtlich rechtsmissbräuchliche Kündigung nicht lediglich anfechtbar, sondern nichtig wäre (vgl. dazu BSK OR I-Weber, Art. 266o N 4; BGE 133 III 175 E. 3.1 m.w.H.), wäre die vorliegende Kündigung nicht aufzuheben. Die Beschwerdegegnerin hat entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin grundsätzlich keine Hand für Vertragsänderungen zu bieten und auch keine Pflicht, Vorauszahlungen zu akzeptieren. Sodann ist kein Zusammenhang zwischen der Kündigung, dem Versterben des Vormieters oder eines von der von Beschwerdeführerin pauschal behaupteten Einbruchs in ihre Kellerabteile ersichtlich. Damit sind offensichtlich missbräuchliche Umstände, die zur Nichtigkeit der Kündigung führten, weder genügend behauptet noch ersichtlich.

4. Das Mietverhältnis ist damit beendet und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

5.1. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 480.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. 2.1.) ist die Entscheidunggebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 200.– festzusetzen.

5.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 21, sowie an das Bezirksgericht Zürich, 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. 480.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw S. Ursprung

versandt am: