

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF170024-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. R. Bantli Keller sowie Ge-
richtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Urteil vom 22. Juni 2017

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 22. Mai 2017 (ER170016)

Erwägungen:

1.

1.1. Nach unbestritten gebliebener Darstellung ist die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin Mieterin (nachfolgend Mieterin) und die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin Vermieterin (nachfolgend Vermieterin) eines Hausteils an der C.____-Strasse ... in D.____. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2015 wies die Vermieterin die Mieterin auf die geplante Arealüberbauung hin und kündigte das Mietverhältnis auf den 30. April 2016 (vgl. act. 4/2). Mit Schreiben vom 29. März 2016 ersuchte die Mieterin ihre Vermieterin um Gewährung einer längeren Auszugsfrist bzw. um eine Erstreckung des Mietverhältnisses (vgl. act. 4/3). Die Vermieterin verlängerte daraufhin das Mietverhältnis um drei Monate (vgl. act. 4/4), und mit Schreiben vom 11. August 2016 erstreckte sie dieses bis zum 30. September 2016 (vgl. act. 4/5). Am 26. September 2016 verlangte die Mieterin eine erneute Erstreckung, die von der Vermieterin bis Ende Oktober 2016 gewährt wurde (vgl. act. 4/6+7). Am 31. Oktober 2016 teilte die Mieterin der Vermieterin schriftlich mit, dass die Kündigung vom 26. Oktober 2015 nichtig sei, da diese ohne amtlich genehmigtem Formular erfolgt sei (vgl. act. 4/8). Daraufhin kündigte die Vermieterin mit eingeschriebener Sendung vom 4. November 2016 den Hausteil mit Scheune mittels amtlich genehmigtem Formular per 31. März 2017 (vgl. act. 4/9). Die Vermieterin setzte den Wohnungsübergabetermin auf den 3. April 2017 fest (vgl. act. 4/10).

1.2. Mit Eingabe vom 10. April 2017 (Datum Poststempel) stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Dielsdorf (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1 und act. 2 sowie act. 6). Mit Verfügung vom 3. Mai 2017 setzte die Vorinstanz der Mieterin Frist an, um zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (vgl. act. 8). Am 19. Mai 2017 überbrachte die Mieterin der Vorinstanz ihre Stellungnahme samt Beilagen (vgl. act. 9 und act. 10/1-3). Mit Urteil vom 22. Mai 2017 verpflichtete die Vorinstanz die Mieterin, den Hausteil mit Scheune an der C.____-Strasse ... in D.____ unverzüglich ordnungsgemäss zu verlassen und

der Vermieterin zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Gleichzeitig wies die Vorinstanz das Gemeindeammannamt D._____ an, den erwähnten Entscheid auf Begehren der Vermieterin zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde auf Fr. 400.– festgesetzt und der Mieterin auferlegt (vgl. act. 11 = act. 15 = act. 17, nachfolgend zitiert als act. 15).

1.3. Gegen den erwähnten Entscheid erhob die Mieterin bei der Kammer mit Eingabe vom 5. Juni 2017 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (act. 16; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 13). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-13). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses sowie die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. An die Rechtsmitteleingaben von Laien werden allerdings nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt 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 respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF160023 vom 8. Juli 2016 m.w.H.). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die Mieterin stellt zwar keine Anträge, sie ersucht aber in ihrer Begründung um eine Erstreckung der Auszugsfrist (vgl. act. 16 S. 2). Die Beschwerde erfolgte sodann fristgerecht, und die Mieterin ist zur Beschwerde legitimiert, da sie durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, es sei unbestritten, dass die Vermieterin das Mietverhältnis für den Hausteil mit Scheune an der C._____ -Strasse ... in D._____ mit Einschreiben vom 4. November 2016 schriftlich und unter Verwendung eines vom Kanton genehmigten Formulars per 31. März 2017 frist- und formgerecht gekündigt habe, und die Mieterin die Wohnung bisher weder geräumt noch gereinigt habe (vgl. act. 15 E. III.2.1. und 2.2.). Die Mieterin habe hauptsächlich gesundheitliche Gründe für ihren Nichtauszug geltend gemacht und sich dabei auf ein Arztzeugnis berufen, das ihr die Zügelunfähigkeit bis Ende April 2017 bescheinigt habe. Dies stelle keinen Grund für den widerrechtlichen Verbleib der Mieterin im Mietobjekt dar. Die weiteren Vorbringen der Mieterin, wonach die vermeintliche Einsturzgefährdung weder bestehe noch Grund für die Kündigung gewesen sei sowie die Scheune nicht Gegenstand des Mietvertrages sei und damit nicht Inhalt des Ausweisungsbegehrens sein könne, vermöchten an der sofortigen Beweisbarkeit des Sachverhalts nichts zu ändern (vgl. act. 15 E. III.3.2.). Die Mieterin – so die Vorinstanz weiter – halte sich daher seit dem 31. März 2017 bzw. seit dem Räumungstermin vom 3. April 2017 ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, weshalb das Ausweisungsbegehren der Vermieterin gutzuheissen sei (vgl. act. 15 E. III.3.3.).

3.2. Dagegen bringt die Mieterin in ihrer Beschwerde zusammengefasst vor, die auf dem amtlichen Formular ausgesprochene Kündigung sei datiert vom 4. November 2016. Obwohl gemäss Auskunft der Schlichtungsbehörde die Kündigung vom 26. Oktober 2015 und alle folgenden Termine nichtig seien, würden diese nach wie vor gegen sie verwendet. Die Beauftragten der Vermieterin hätten sie – trotz der ungültigen Kündigung – am 31. Oktober 2016 auf die Strasse stellen wollen. Man habe ihr die Schlüssel weggenommen, das Namensschild vom Briefkasten entfernt und sie bei der Einwohnerkontrolle sowie der Post abmelden wollen. Nach diesem Auftritt der Beauftragten der Vermieterin habe sie die Kündigung vom 26. Oktober 2015 doch noch angefochten. Aus diesem Grund habe sie den Winter ohne Heizung verbracht. Dass man dabei krank werde und die Folgen noch lange spürbar seien, sei nach Meinung der Vorinstanz unbeachtlich, da ihr

Arzzeugnis vom 31. März 2017 veraltet sei. Für die Vorinstanz stelle dies kein Grund für ihren widerrechtlichen Verbleib im Mietobjekt dar. Die Vorinstanz habe festgehalten, dass die Kündigung per 31. März 2017 wirksam gewesen sei und ihr bei einer Ausweisung die Obdachlosigkeit drohe, was tragisch wäre, aber rechtlich keine genügende Begründung darstelle. Hier lege sie Widerspruch ein, denn aus ihrer Sicht habe sich die Vorinstanz mit der Materie nur zu ihren Ungunsten befasst und somit ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Keines ihrer Argumente sei gewichtet worden. Trotz angeblicher Einsturzgefahr des Hauses seien den Mietern im Hausteil nebenan nicht gekündigt worden. Nach einer Mietdauer von über 60 Jahren wehre sie sich gegen eine Ausweisung aus ihrem ehemaligen Elternhaus. Da sie selbst aus der Wohnung ausziehen wolle, beantrage sie eine Fristerstreckung (vgl. act. 16).

3.3. Für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren der Vermieterin ist einzig entscheidend, ob sich die Mieterin gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu recht im Mietobjekt aufhält oder aber, ob sie nach einer gültigen Kündigung ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, erfolgte die Kündigung form- und fristgerecht. Der Mietvertrag wurde demnach gültig aufgelöst und der Ausweisungsbefehl zu Recht erteilt. In ihrer Beschwerde bezieht sich die Mieterin vielmehr auf die Kündigung vom 26. Oktober 2015 und bringt gegen die im vorliegenden Verfahren relevante Kündigung vom 4. November 2016 nichts Relevantes vor. Dass sie sich seit dem 3. April 2017 ohne Rechtsgrund in der Wohnung der Vermieterin aufhält, bestreitet die Mieterin nicht. Ihren Ausführungen ist nicht zu entnehmen, inwiefern eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes durch die Vorinstanz vorliegen sollte. Und es ist das auch nicht ersichtlich. Sodann lässt sich eine Gehörsverletzung nicht damit begründen, die Vorinstanz habe die von ihr vorgebrachten Argumente nicht bzw. nur zu ihren Ungunsten gewichtet. Die Vorbringen der Mieterin sind vielmehr persönlicher Natur und für das Ausweisungsverfahren – wie bereits die Vorinstanz erwog – nicht relevant. Wie eingangs erwähnt ersucht die Mieterin um eine angemessene Auszugsfrist. Es handelt sich dabei um einen neuen Antrag. Nach Art. 326 Abs. 1 ZPO sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge ausgeschlossen. Damit ist die Beschwerde

insgesamt abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Lediglich der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Mieterin innert 30 Tagen seit Erhalt der Kündigung eine Erstreckung des Mietverhältnisses hätte verlangen können (vgl. Art. 273 Abs. 2 lit a OR), was sie allerdings unterlassen hat. Damit ist ein entsprechender Anspruch verwirkt.

4.

4.1. Die von der Vorinstanz festgesetzte Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 400.– wurde nicht angefochten und ist daher ohne weiteres zu bestätigen. Zuzufolge Abweisung der Beschwerde ist auch die vorinstanzliche Kostenverlegung zu bestätigen.

4.2. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens wird die Mieterin auch für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung bei der Vorinstanz am 10. April 2017 war mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (vgl. OGer ZH PF110022 vom 15. Juli 2011 und PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 350.– (vgl. act. 2 S. 2 oben) ergibt dies einen Streitwert von Fr. 2'100.–. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1-3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 300.– festzusetzen.

4.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Mieterin nicht, weil sie unterliegt, der Vermieterin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gölte.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act.16, sowie an die Vorinstanz und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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. 2'100.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. O. Canal

versandt am:
22. Juni 2017