

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF230061-O/U

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

Beschluss vom 6. Dezember 2023

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____
gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

vertreten durch C. _____ GmbH
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 20. Oktober 2023 (ER230066)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 1. April 2023 schlossen A. _____ (Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin, nachfolgend Beschwerdeführerin) und B. _____ (Gesuchsteller und Beschwerdegegner, nachfolgend Beschwerdegegner) einen Mietvertrag über die 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss links an der Adresse D. _____-acker 1 in E. _____ (act. 2/1). Mit amtlich genehmigtem Formular vom 22. Mai 2023 kündigte der Beschwerdegegner das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257f OR per 30. Juni 2023 (act. 2/7). Am 8. Juni 2023 schlossen die Parteien einen Vergleich. Darin hielten sie u.a. fest, dass die am 22. Mai 2023 ausgesprochene Kündigung gültig sei, der Beschwerdegegner trotzdem bereit sei, auf Wunsch der Beschwerdeführerin das Mietverhältnis bis am 15. August 2023 einmalig zu erstrecken, wobei eine zweite Erstreckung ausgeschlossen sei (act. 2/9). Mit Schreiben vom 28. Juli 2023 kündigte der Beschwerdegegner der Beschwerdeführerin den Abnahme- und Abgabe-Termin für das Mietobjekt auf Dienstag, 15. August 2023 um 16.30 Uhr, an (act. 2/10).

1.2. Mit Eingabe vom 16. August 2023 (Datum Poststempel) gelangte der Beschwerdegegner an das Bezirksgericht Winterthur (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Beschwerdeführerin aus der 4-Zimmerwohnung in der Liegenschaft D. _____-acker 1 in E. _____ (act. 1 S. 2). Mit Verfügung vom 21. August 2023 setzte die Vorinstanz dem Beschwerdegegner eine Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der Beschwerdeführerin eine solche zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch an (act. 3). Der Beschwerdegegner leistete den Kostenvorschuss fristgerecht (act. 7). Die Verfügung mit Fristansetzung konnte der Beschwerdeführerin nicht zugestellt werden; sie wurde von der Post mit dem Hinweis "nicht abgeholt" retourniert (act. 4). Mit Schreiben vom 12. September 2023 (Datum Eingang) zeigte Rechtsanwalt lic. iur. X. _____ die Vertretung der Beschwerdeführerin an und ersuchte um Zustellung der Gerichtsakten zur Einsichtnahme (act. 8). Rechtsanwalt lic. iur. X. _____ bescheinigte in der Folge unterschriftlich auf dem von der Vorinstanz ausgestellten Empfangsschein, am 13. September 2023 das

Folgende erhalten zu haben: "Verfügung/Frist vom 21.08.2023, Beilagen: Doppel/Kopie Gerichtsakten für Ihre Unterlagen, Bemerkung: Frist von 10 Tagen ab Zustellung dieser Verfügung" (act. 4). Mit elektronischer Eingabe vom gleichen Tag (Abgabezeitpunkt um 11.46 Uhr) verlangte Rechtsanwalt lic. iur. X. _____ von der Vorinstanz, es sei der Beschwerdeführerin eine erneute Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren anzusetzen (act. 10 S. 2). Eine in den vorinstanzlichen Akten befindliche Notiz unter dem Datum vom 13. September 2023, 14.10 Uhr, hält folgendes fest: "Anm an RA X. _____: erkläre, dass Z01 erneut an ihn zugestellt würde" (act. 10a). Mit Urteil vom 20. Oktober 2023 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Beschwerdeführerin dazu, die 4-Zimmerwohnung im 2. Stock links in der Liegenschaft D. _____ -acker 1 in E. _____ samt zugehörigem Kellerabteil unverzüglich zu räumen und dem Beschwerdegegner samt Schlüssel ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 11 = act. 14 S. 6).

2.

2.1. Mit elektronischer Eingabe vom 31. Oktober 2023 (Abgabezeitpunkt; act. 18) erhob die Beschwerdeführerin rechtzeitig (act. 12) Beschwerde gegen das Urteil der Vorinstanz vom 20. Oktober 2023. Sie lässt die folgendem Rechtsmittelanträge stellen (act. 15 S. 2):

"Es sei in Gutheissung der Beschwerde das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren, vom 20. Oktober 2023 aufzuheben und es sei das Verfahren an die Vorinstanz zur Ergänzung des Verfahrens und neuem Entscheid zurückzuweisen.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) zulasten des Gesuchstellers und Berufungsbeklagten."

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-12). Mit Verfügung vom 28. November 2023 wurde dem Beschwerdegegner Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt. Zudem wurde die Prozessleitung delegiert (act. 20). Am 29. November 2023 (Abgabezeitpunkt) ging ein Schreiben der Beschwerdeführerin ein, worin sie mitteilen liess, dass sie das Mietobjekt am 24. November 2023 definitiv verlassen und dem Beschwerdegegner zurückgegeben habe. Nach ihrer Ansicht sei das Beschwerdeverfahren damit gegenstandslos geworden (act. 22).

Die Rechtsvertretung des Beschwerdegegners wurde von der Kammer telefonisch umgehend über die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 29. November 2023 informiert (act. 24).

3.

Wird eine Mieterin zwangsweise aus einer Mietwohnung ausgewiesen oder verlässt sie diese – wie vorliegend – von sich aus und übergibt sie der Vermieterschaft, ist das Beschwerdeverfahren betreffend die Ausweisung der Mieterin als gegenstandslos abzuschreiben (vgl. BGer 4D_79/2015 vom 22. Januar 2016 E. 2.1 m.w.H.).

4.

4.1. Die Beschwerdeführerin erhob die Beschwerde im Wesentlichen aus dem Grunde, weil sie der Ansicht ist, ihr sei im vorinstanzlichen Verfahren die Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsverfahren nicht gehörig angesetzt worden und ihr dürften deshalb keine Säumnisfolgen entgegengehalten werden (act. 15 S. 3 und 5). Wie es sich in Bezug auf den Fristenlauf aufgrund des vom Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin am 13. September 2023 unterzeichneten Empfangscheins (act. 4) und dem von diesem am selben Tag gestellten Gesuch um erneute Fristansetzung (act. 10) verhält, braucht nicht vertieft zu werden. Ein akturierter Notizzettel der Vorinstanz besagt, es sei dem Rechtsvertreter der Beschwerdeführerin am 13. September 2023, 14.10 Uhr, die telefonische Auskunft gegeben worden, die Verfügung Z01 werde erneut an ihn zugestellt (act. 10a). Darauf durfte die Beschwerdeführerin vertrauen. Eine erneute Zustellung ist jedoch nicht erfolgt, sondern es wurde durch die Vorinstanz direkt das Urteil vom 20. Oktober 2023 gefällt (act. 11). Damit kann gesagt werden, dass kein prozessual erhebliches Verhalten einer der Parteien im Verfahren vor der Vorinstanz Anlass für das Beschwerdeverfahren bot, sondern mutmasslich das fehlerhafte Vorgehen der Vorinstanz selbst. Es erscheint daher sachgerecht, die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auf die Gerichtskasse zu nehmen (Art. 107 Abs. 2 ZPO).

4.2. Dem Beschwerdegegner erwachsen (noch) keine Aufwände für die Erarbeitung einer Beschwerdeantwort (vgl. act. 24). Mangels zu entschädigender Aufwände im Beschwerdeverfahren ist ihm keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Eine aus der Staatskasse auszurichtende Parteientschädigung kommt gemäss Praxis der Kammer nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht (vgl. OGer ZH PQ140037 vom 28. Juli 2014, E. 3.1, bestätigt in OGer ZH PQ140040 vom 25. September 2014, E. 6). Es kann vorliegend davon ausgegangen werden, dass ein solcher vorliegt und es sich rechtfertigt, der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung aus der Staatskasse zuzusprechen. Die Höhe der Parteientschädigung ist in Anbetracht des Streitwertes (§ 4 Abs. 1-2 AnwGebV), im Einklang mit den Grundsätzen des § 2 Abs. 1 AnwGebV sowie § 9 AnwGebV auf insgesamt Fr. 500.00 festzusetzen.

Es wird beschlossen:

1. Das Beschwerdeverfahren wird abgeschrieben.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Der Beschwerdeführerin wird für das Beschwerdeverfahren aus der Staatskasse eine Parteientschädigung von Fr. 500.00 (inkl. MwSt.) zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 22, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.
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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'250.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: