

# ZH\_OBERGERICHT LF210090 vom 4. Februar 2022

ZH Obergericht, 2022-02-04, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF210090](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF210090)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF210090 du 4 février 2022

IT: ZH\_OBERGERICHT LF210090 del 4 febbraio 2022

## Erwägungen

### E. 1.1

A. \_\_\_\_\_ ist Mieter und die Stadt Winterthur ist Vermieterin der 3- Zimmerwohnung im Erdgeschoss an der B. \_\_\_\_\_-strasse ... in ... Winterthur samt zugehörigem Kellerabteil (vgl. act. 2/1). Mit Einschreiben vom 27. August 2021 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR per 30. September 2021 (vgl. act. 2/4). Der Mieter verblieb in der Wohnung. Am

### E. 1.2

Dagegen erhob die Vermieterin am 19. November 2021 rechtzeitig Berufung beim Obergericht (vgl. act. 15). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-12). Den verlangten Kostenvorschuss zahlte die Vermieterin zwar erst nach Ablauf der Frist (vgl. act. 19 f.). Da ihr aber ohnehin eine Nachfrist im Sinne von Art. 101 Abs. 3 ZPO anzusetzen gewesen wäre, schadet ihr das nicht. Mit Verfügung vom 11. Januar 2022 wurde dem Mieter Frist angesetzt, um die Berufung zu beantworten (vgl. act. 21). Am 24. Januar 2022 und damit innert Frist

- 4 - reichte der Mieter ein Schreiben ein (vgl. act. 22 und 23). Die Sache erweist sich als spruchreif.

### E. 1.3

Da sich der vorliegende Prozess im Wesentlichen um die Frage dreht, ob das Mietverhältnis als beendet zu gelten hat, ist für die Berechnung des Streitwerts vom Mietwert für drei Jahre auszugehen (vgl. BGE 144 III 346). Der monatliche Mietzins beläuft sich auf Fr. 1'305.- (vgl. act. 2/1). Der Streitwert liegt damit über Fr. 10'000.-, weshalb gegen den vorinstanzlichen Entscheid das Rechtsmittel der Berufung gegeben ist (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). 2. 2.1. Die Vorinstanz erwog insbesondere das Folgende: Der Mieter habe in seiner Stellungnahme eingewendet, er sei jetzt wieder erwerbstätig und habe bereits wieder eine Miete bezahlt. Anhaltspunkte, dass die Vermieterin diese neue, vom Mieter behauptete Zahlung nicht vorbehaltlos entgegengenommen habe, seien den Akten nicht zu entnehmen. Diese Behauptung sei zwar vom Mieter nicht belegt worden, erscheine aber per se schlüssig und hätte von der Vermieterin mittels Urkunde sofort widerlegt werden können, sollte die Behauptung nicht der Wahrheit entsprechen. Der Umstand, dass die Vermieterin nicht bestreite, eine Mietzinszahlung auch noch nach der von ihr ins Feld geführten Kündigung per Ende September 2021 erhalten bzw. kommentarlos entgegengenommen zu haben, werfe die Frage auf, ob dadurch zwischen den Parteien ein neuer Mietvertrag entstanden bzw. das bestehende Mietverhältnis weitergeführt worden sei. Die Beurteilung dieser Frage setze indes eine umfassende Würdigung des Sachverhalts voraus, was den

Anwendungsbereich des Rechtsschutzes in klaren Fällen jedoch deutlich übersteige (act. 14 E. III.4.3.-4.4.). 2.2. Die Vermieterin erklärte in der Berufung neu, sie bestreite nicht, dass sie am 7. Oktober 2021 und am 10. November 2021 Mietzinszahlungen erhalten habe. Sie habe dem Mieter jeweils per Einschreiben die Zahlungseingänge bestätigt und darauf hingewiesen, dass sie die Zahlung nicht als Mietzins, sondern als

- 5 - Schadenersatz entgegengenommen habe (act. 15). Zusammen mit der Berufung reichte sie die beiden Einschreiben mit entsprechendem Inhalt ins Recht (act. 17/1-2). Zu diesen Noven schrieb sie, es sei ihr nicht bewusst gewesen, dass sie diese Schreiben dem Bezirksgericht zustellen müsse (act. 15). Dies hätte sie auch nicht tun müssen: Die Kündigung wurde hier nicht innert Frist angefochten, weshalb im vorinstanzlichen Verfahren der Verhandlungsgrundsatz galt (vgl. BGer 4A\_184/2015 vom 11. August 2015 E. 4.2.2. und OGer ZH PF190021 vom

#### **E. 6**

Oktober 2021 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgericht Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen und verlangte die unverzügliche Ausweisung des Mieters (vgl. act. 1). Nach Durchführung des Verfahrens trat die Vorinstanz mit Verfügung vom 12. November 2021 auf das Gesuch nicht ein (vgl. act. 14).

#### **E. 8**

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. 46'980.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer i.V. Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. S. Kröger versandt am: 4. Februar 2022

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.