

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF110069-O/U.doc

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Ersatzrichter Prof. Dr. I. Jent-Sørensen sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

## **Beschluss vom 23. Dezember 2011**

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ AG in Liquidation,**

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

vertreten durch X.\_\_\_\_\_,

gegen

1. **B.\_\_\_\_\_,**

2. **C.\_\_\_\_\_,**

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirkes Dietikon vom 11. November 2011 (ER110072)

### Erwägungen:

1. Mit Urteil vom 11. November 2011 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirkes Dietikon das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegner gut und befahl der Beschwerdeführerin, die 1-Zimmerwohnung in der Liegenschaft D.\_\_\_\_\_strasse ..., E.\_\_\_\_\_, unverzüglich zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 23). Mit Datum vom 25. November 2011 (Datum der Übergabe an die schweizerische Post: 30. November 2011) reichte die Beschwerdeführerin dem Obergericht eine mit "Beschwerde" überschriebene Eingabe ein (act. 24). Darin führte X.\_\_\_\_\_ (Mitglied des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift, vgl. act. 26) namens der Beschwerdeführerin aus:

"Ich X.\_\_\_\_\_ erhebe Beschwerde gegen Urteil vom 11.11.2011.

Ich bin aus gesundheitliche[m] Grunde nicht in [der] Lage unverzüglich aus [der] Wohnung D.\_\_\_\_\_str. ... E.\_\_\_\_\_ auszuziehen.

m.f.g. X.\_\_\_\_\_ "

Die gleiche Eingabe reichte X.\_\_\_\_\_ auch dem Bezirksgericht Dietikon per Post ein (act. 18). Das unbegründete Urteil vom 11. November 2011 hatte das Bezirksgericht Dietikon der Beschwerdeführerin am 23. November 2011 zugestellt (act. 17b). Die Vorinstanz nahm deshalb die Eingabe vom 25. November 2011 als Begehren um Begründung des Urteils entgegen (vgl. act. 23 S. 2-3). Das begründete Urteil wurde der Beschwerdeführerin am 9. Dezember 2011 zugestellt (act. 21b). Die Frist zur Anfechtung des vorinstanzlichen Entscheides lief somit am 19. Dezember 2011 ab. Innert Frist wurde beim Obergericht keine weitere Eingabe eingereicht.

2. a) Ein Entscheid kann von einer Partei frühestens nach Zustellung der schriftlichen Begründung angefochten werden. Wird irrtümlicherweise direkt Berufung oder Beschwerde erhoben, statt vorerst eine schriftliche Begründung zu verlangen, so gilt dies als Antrag auf schriftliche Begründung (ZK ZPO-D. Staehelin, Art. 239 N 31). Art. 321 ZPO bestimmt klar, dass die Be-

schwerde innert Frist seit der Zustellung des begründeten Entscheides oder seit der nachträglichen Zustellung der Entscheidungsbegründung (Art. 239 ZPO) schriftlich und begründet einzureichen ist. Die Beschwerde ist demnach innert der Rechtsmittelfrist und nicht vor Beginn des Fristenlaufes – wie vorliegend – beim Obergericht einzureichen. Eine vorzeitig erhobene Beschwerde gilt als noch nicht gültig eingereicht (ZK ZPO-D. Staehelin, Art. 239 N 31). Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid darauf hingewiesen, dass ein allfälliges Rechtsmittel erst gegen den begründeten Entscheid eingereicht werden kann (act. 23 S. 3).

b) Auf eine vor der schriftlichen Entscheidungsbegründung erhobene Beschwerde ist deshalb nicht einzutreten (vgl. DIKE-Komm ZPO, Art. 321 N 5 und Art. 311 N 5; ZK ZPO-Reetz, Vorbemerkungen zu Art. 308-318 N 28). Das Gericht konnte davon absehen, die Eingabe an die Vorinstanz zu senden zwecks Behandlung als Gesuch um schriftliche Begründung, da die Beschwerdeführerin die identische Eingabe bereits beim Bezirksgericht Dietikon eingereicht hatte.

3. Selbst wenn aber auf die vorliegende Beschwerde einzutreten wäre, müsste sie abgewiesen werden. Die Beschwerdeführerin bzw. ihr Vertreter beanstandet nämlich nicht die Ausweisung als solche, sondern lediglich deren Zeitpunkt. Zur Begründung verweist das einzige Verwaltungsratsmitglied der Beschwerdeführerin (vgl. act. 26) auf seine gesundheitliche Verfassung, die ihm zur Zeit einen Umzug verunmögliche. Dieser Einwand ist persönlicher Natur und unbehelflich. Die Beschwerdeführerin hat sich mit der getroffenen Vereinbarung – sie selbst hat den Vorschlag gemacht – zum Auszug per Ende September 2011 verpflichtet (act. 2/4). An diese Erklärung ist sie gebunden, zumal sie nicht geltend macht, einem Willensmangel, namentlich einem Irrtum, unterlegen zu sein.
4. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten für das vorliegende Beschwerdeverfahren der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 4'560.- (6 x Fr. 760.-, vgl. act. 2/1 ) ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1,

§ 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Obergerichtes vom 8. September 2010 (GebV OG) auf Fr. 300.— festzusetzen. Den Beschwerdegegnern ist mangels Umtrieben keine Parteientschädigung zuzusprechen.

5. Vertreter einer Partei kann in einem Prozess nur eine handlungsfähige natürliche Person sein (vgl. OGerZH PS110143 vom 16. August 2011 m.w.H.). Die F.\_\_\_\_\_ AG als juristische Person kann daher nicht als Prozessvertreterin der Beschwerdegegner agieren. Der vorliegende Entscheid ist daher den Beschwerdegegnern persönlich zuzustellen.

### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 300.— festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner persönlich unter Beilage eines Doppels von act. 24, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirkes Dietikon 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. 4'560.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic.iur. I. Vourtsis-Müller

versandt: