

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF130060-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili.

## Urteil vom 9. Dezember 2013

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Beklagte und Beschwerdeführerin,

gegen

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

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

Kläger und Beschwerdegegner,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 19. November 2013 (ER130050)

**Erwägungen:**

1.

1.1. A.\_\_\_\_\_ (Beklagte und Beschwerdeführerin, nachfolgend Beschwerdeführerin) mietete mit Vertrag vom 18. April 2012 von B.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ (Kläger und Beschwerdegegner, nachfolgend Beschwerdegegner) eine 2.5-Zimmer-Wohnung in der Mitte des 1. Obergeschosses in der Liegenschaft an der ... [Adresse] in D.\_\_\_\_\_ (act. 4/1). Dieses Mietverhältnis wurde von den Beschwerdegegnern mit amtlich genehmigtem Formular vom 28. Oktober 2012 per 31. März 2013 gekündigt (act. 4/2). Am 14./15. Dezember 2012 schlossen die Parteien einen Vergleich, worin unter anderem die Beschwerdeführerin die Gültigkeit der Kündigung per 31. März 2013 anerkennt, das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis am 30. September 2013 erstreckt und eine weitere Erstreckung ausgeschlossen wird (act. 4/3c).

1.2. Mit Klage vom 29. Oktober 2013 gelangten die Beschwerdegegner an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf und verlangten unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Beschwerdeführerin (act. 1). In der Folge wurde der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 30. Oktober 2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (act. 5). Eine solche ging innert Frist nicht ein. Mit Urteil vom 19. November 2013 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegner gut und verpflichtete die Beschwerdeführerin, die 2.5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss Mitte sowie das zugehörige Keller- und Estrichabteil in der Liegenschaft ... [Adresse], unverzüglich zu räumen, ordnungsgemäss gereinigt zu verlassen und den Beschwerdegegnern zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 7 = act. 9).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 29. November 2013 rechtzeitig Beschwerde (act. 10). Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Abweisung des Ausweisungsbegehrens.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-7). Weitere prozessleitende Anordnungen wurden nicht getroffen. Insbesondere wurde auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif. Den Beschwerdegegnern ist mit diesem Entscheid lediglich noch eine Kopie der Beschwerdeschrift (act. 10) zuzustellen.

2.

2.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Ausnahmen davon rechtfertigt immerhin eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (ZR 100/2001 Nr. 27 S. 88; die Kammer befolgt diese Praxis auch unter neuem Recht).

2.2. Die vorliegende Beschwerde vom 29. November 2013 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit sinngemässen Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als zuständiger Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Beschwerdeführerin ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Ausweisungsverfahrens sowie die Umstände bei einem befristeten Mietverhältnis detailliert dar (vgl. act. 9 S. 3 f.). Sie blieben zu Recht unangefochten, weshalb – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – darauf verwiesen werden kann.

3.2. Die Vorinstanz begründete ihren Ausweisungsentscheid mit dem Umstand, dass durch den zwischen den Parteien geschlossenen Vergleich vom 14. bzw. 15. Dezember 2012 das auf den 31. März 2013 gekündigte Mietverhältnis einmalig bis Ende September 2013 erstreckt worden sei, und sich somit in ein befristetes Mietverhältnis umgewandelt habe. Durch Ablauf der Befristung am 30. September 2013 habe das Mietverhältnis geendet, weshalb sich die Beschwerdeführerin seither widerrechtlich in der Wohnung aufhalte und auszuweisen sei (act. 9 S. 4).

3.3. Die Beschwerdeführerin bringt im Beschwerdeverfahren dagegen im Wesentlichen sinngemäss vor, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt. Sie habe zum Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegner nicht Stellung nehmen können. Sie führt sodann zusammengefasst aus, sie befinde sich in gesundheitlicher Hinsicht nicht im besten Zustand, weshalb sie sich gegen die Einschüchterungen der Beschwerdegegner nicht wehren können. Sie sei eine anständige Person, habe ihre Miete immer pünktlich bezahlt und habe die Beschwerdegegner ohne Entlohnung betreffend Reinigung des Treppenhauses, des Hofes, des Kellers und der Waschküche unterstützt (act. 10).

3.4. Aus den vorinstanzlichen Akten ergibt sich indes, dass der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren entgegen ihrer Behauptung Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Mit Verfügung vom 30. Oktober 2013 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin eine Frist von 7 Tagen an, um zum Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegner Stellung zu nehmen (act. 5). Diese Verfügung wurde der Beschwerdeführerin am 5. November 2013 zugestellt. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin durch die Vorinstanz hätte verletzt worden sein sollen. Dementsprechend stellen die gesamten Ausführungen der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren neue Vorbringen dar, die auf Grund des Novenausschlusses nicht mehr zu hören sind (vgl. E. 2.1 vorstehend). Ohnehin vermöchten sie aber am angefochtenen Entscheid nichts zu ändern. Die Beschwerdeführerin bringt keine substantiierte Einwendungen gegen die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz vor; weder zur festgestellten Auflösung

des unbefristeten Mietverhältnisses noch zur Erstreckung bis zum 30. September 2013 bzw. zur Umwandlung des Mietverhältnisses in ein befristetes und zur Beendigung des Mietverhältnisses durch Ablauf der Befristung.

Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

4.

4.1. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr im Kanton Zürich berechnet sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG).

Die Beschwerdeführerin bestreitet vorliegend wie gezeigt die gültige Auflösung des Mietverhältnisses bzw. den Ablauf der Mietdauer nicht, weshalb sich der Streitwert nach dem geschuldeten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bzw. angefochtenem Entscheid bis zur effektiven Ausweisung berechnet, wobei hierfür nach praktischer Erfahrung ab Entscheid noch zwei Monate hinzuzurechnen sind (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 44 ff., mit Hinweis auf BGer 4A.266/2007 vom 26. September 2007). Die Dauer des Rechtsmittelverfahrens ist unter Berücksichtigung der Zeit bis zur effektiven Ausweisung auf rund vier Monate zu schätzen. Demzufolge ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'195.-- (vgl. act. 4/1) von einem Streitwert von Fr. 4'780.-- auszugehen.

Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit insgesamt auf Fr. 500.-- festzusetzen und der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist den Beschwerdegegnern mangels ihnen entstandener Umtriebe nicht zuzusprechen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, und das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 19. November 2013 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsbüher wird auf Fr. 500.-- festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage einer Kopie von act. 10, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf und an die Obergerichtskasse, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 4'780.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: