

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF190036-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie  
Gerichtsschreiberin MLaw A. Ochsner

## Urteil vom 31. Juli 2019

in Sachen

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

2. **B.** \_\_\_\_\_,

Beklagte und Beschwerdeführer,

gegen

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

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch D. \_\_\_\_\_, dieser

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_,

betreffend

### **Ausweisung (Rechtsschutz in klaren Fällen)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s. V. des Bezirksgerichtes  
Pfäffikon vom 1. Juli 2019 (ER190006)

### Erwägungen:

1.1 A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführerin 1) wohnt im Einfamilienhaus an der E.\_\_\_\_\_ -strasse ..., in F.\_\_\_\_\_. Am 21. Mai 2017 sprach D.\_\_\_\_\_ als Vertreter des damaligen Eigentümers G.\_\_\_\_\_ gegenüber der Beschwerdeführerin 1 mit amtlichem Formular die Kündigung per 30. September 2017 aus (act. 2/1, act. 2/3 und act. 2/8). Im Rahmen des daraufhin durchgeführten Kündigungsschutz-/Erstreckungsverfahrens unterzeichneten die damaligen Parteien – die Beschwerdeführerin 1 wurde dabei durch eine Rechtsanwältin vertreten – eine Vereinbarung. Darin stellten sie fest, dass die Kündigung vom 21. Mai 2017 per 30. September 2017 gültig erfolgt sei. Sie vereinbarten sodann, das Mietverhältnis werde bis zum 31. März 2019 erstreckt und endige auf jenen Zeitpunkt definitiv, eine zweimalige Erstreckung sei ausgeschlossen (act. 2/4). Am 27. Mai 2018 verstarb G.\_\_\_\_\_. Als Alleinerbin setzte er seine Ehefrau C.\_\_\_\_\_ ein (nachfolgend Beschwerdegegnerin; act. 2/7). Seit dem 7. Juli 2018 wohnt neben der Beschwerdeführerin 1 auch B.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer 2) in der streitgegenständlichen Liegenschaft (act. 7).

1.2 Mit Eingabe vom 1. April 2019 verlangte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Pfäffikon (nachfolgend Vorinstanz) die Ausweisung der Beschwerdeführer 1 und 2 mit folgenden Rechtsbegehren (act. 1 i.V.m. Prot. Vi. S. 4, sinngemäss):

1. Es sei festzustellen, dass das Mietverhältnis zwischen A.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ über die Liegenschaft an der E.\_\_\_\_\_ -strasse ..., F.\_\_\_\_\_ am 31. März 2019 endete.
2. Es sei den Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die Liegenschaft an der E.\_\_\_\_\_ -strasse ..., F.\_\_\_\_\_, bis spätestens 30. Juni 2019 zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben.
3. Das Stadtammanamt Illnau-Effretikon sei anzuweisen, das Urteil auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken, wobei die Kosten der Vollstreckung

durch die Klägerin vorzuschüssen, ihr aber durch die Beklagte 1 zu ersetzen sei.

4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten.

Nach Leistung des Kostenvorschusses (act. 3 und Prot. Vi. S. 3) wurde am 18. Juni 2019 eine Verhandlung durchgeführt (act. 4 und Prot. Vi. S. 4 ff.). Im Rahmen der Verhandlung schlossen die Parteien einen Vergleich mit Widerrufsvorbehalt (act. 8). Die Beschwerdeführer widerriefen mit Eingabe vom 27. Juni 2019 (Datum Poststempel) innert Frist den Vergleich (act. 9). Am 1. Juli 2019 erging das erstinstanzliche Urteil (act. 12 = act. 15 = act. 17, nachfolgend zitiert als act. 17). Die Vorinstanz entschied wie folgt:

1. Es wird festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen A.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ in der Liegenschaft an der E.\_\_\_\_\_ -strasse ..., F.\_\_\_\_\_, per 31. März 2019 endete.
2. Die Beklagten werden unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall verpflichtet, die Liegenschaft an der E.\_\_\_\_\_ -strasse ..., F.\_\_\_\_\_, bis spätestens Donnerstag, 15. August 2019, 12.00 Uhr mittags, zu verlassen und der Klägerin ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben.
3. Das Stadttammannamt Illnau-Effretikon wird mit Gültigkeit dieses Auftrages bis 60 Tage nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils angewiesen, auf erstes Verlangen der Klägerin Ziffer 2 dieses Urteils zu vollstrecken und dabei alle ihm tunlich erscheinenden Massnahmen zu treffen, nötigenfalls unter Zuhilfenahme von Polizeigewalt. Die Klägerin hat die Vollstreckungskosten gegebenenfalls vorzuschüssen, doch sind ihr diese von den Beklagten zu ersetzen.
4. Die Entscheidgebühr (Pauschalgebühr) wird auf Fr. 250.– festgesetzt.
5. Die Gerichtskosten werden den Beklagten auferlegt.  
  
Sie werden aus dem Kostenvorschuss der Klägerin bezogen, sind ihr aber von den Beklagten unter Solidarhaftung, vollumfänglich zu ersetzen. Im Umfang von Fr. 400.– wird der Kostenvorschuss der Klägerin zurückerstattet.
6. Die Beklagten werden unter Solidarhaftung verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 270.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 7./8. (Mitteilung / Rechtsmittel).

1.3 Gegen diesen Entscheid erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht (vgl. act. 13) Beschwerde (act. 16). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 – 13). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1 Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert nicht mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Die Vorinstanz hat den Streitwert nach Massgabe der von den Beschwerdeführern an die Beschwerdegegnerin geleisteten monatlichen Zahlungen für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Aufgrund der regelmässigen Zahlungseingänge auf dem Konto der Beschwerdegegnerin ging sie von monatlichen Zahlungen von Fr. 270.– aus (act. 2/5). Daraus resultierte ein Streitwert von Fr. 1'620.– (6 x Fr. 270.–; act. 17 E. II. / 1.). Dem ist zu folgen. Die Eingabe der Beschwerdeführer ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2 Im Beschwerdeverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag 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 bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, dass sich die Beschwerdegegnerin für ihr Ausweisungsbegehren auf den zwischen den damaligen Parteien vor Schlichtungsbehörde geschlossenen Vergleich vom 6. September 2017 stütze. Die Vollstreckbarkeit dieses Entscheidsurrogates sei von Amtes wegen zu prüfen. Die Beschwerdeführerin 1 habe bestätigt, anlässlich der Schlichtungsverhandlung vertreten worden zu sein und sodann kein Rechtsmittel erhoben zu haben. Der Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 4. Oktober 2017 sei in Rechtskraft erwachsen. Der Beschwerdeführer 2 wohne zurzeit auch im streitgegenständlichen Mietobjekt, ohne einen Mietvertrag mit der Beschwerdegegnerin geschlossen zu haben, womit sich beide Beschwerdeführer ohne gültigen Aufenthaltstitel in der Liegenschaft aufhielten. Die Vorinstanz erwog sodann, dem Ausweisungsbegehren sei stattzugeben, unter Ansetzung einer angemessenen Räumungsfrist bis 15. August 2019 (act. 17).

4.1 Die Beschwerdeführer machen in der Beschwerdeschrift zunächst Ausführungen zu den familiären Hintergründen der Beschwerdeführerin 1 und wie die Beschwerdegegnerin aus ihrer Sicht Eigentümerin der streitgegenständlichen Liegenschaft wurde. Sie halten vor diesem Hintergrund fest, es habe gar nie einen Mietvertrag gegeben. Im Weiteren legen sie dar, die Beschwerdeführerin 1 sei aus gesundheitlichen Gründen nicht an der Schlichtungsverhandlung im Kündigungsschutz-/Erstreckungsverfahren anwesend gewesen. Ihre Vertreterinnen hätten damals nicht in ihrem Sinne gearbeitet. Sie habe den Entscheid vom 4. Oktober 2017 nicht akzeptiert und habe ihre damalige Rechtsvertreterin mit der Einreichung eines Rechtsmittels beauftragt. Im Weiteren machen die Beschwerdeführer sinngemäss geltend, dass die Beschwerdeführerin 1 noch offene Forderungen gegenüber der Beschwerdegegnerin habe, was der Ausweisung entgegenstehe. Zuletzt stellen sie sich auf den Standpunkt, die Vorinstanz sei in Bezug auf den Beschwerdeführer 2 befangen und müsse im Ausstand sein (act. 16).

4.2 Der Eingabe der Beschwerdeführer lässt sich entnehmen, dass sie sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids verlangen, damit sie weiterhin in der streitgegenständlichen Liegenschaft verbleiben können. Die für Laien

herabgesetzten Anforderung an die Formulierung eines Rechtsmittelantrags sind erfüllt.

4.3 In erster Linie berufen sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde darauf, der seinerzeitige Vergleich vor der Schlichtungsbehörde habe nicht dem Willen der Beschwerdeführerin 1 entsprochen.

Zunächst ist festzuhalten, dass ein Vergleich die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides hat (Art. 241 Abs. 2 ZPO) und zusammen mit dem das Verfahren abschreibenden Entscheid die Grundlage für das Vollstreckungsverfahren bildet (ZK ZPO-LEUMANN/LIEBSTER, Art. 241 N 21). Ob ein Vergleich bzw. der gestützt darauf erlassene Entscheid vollstreckbar ist, prüft das Vollstreckungsgericht von Amtes wegen (Art. 341 ZPO). Die Vollstreckbarkeit des Vergleichs kann durch dessen erfolgreiche Anfechtung verhindert werden. Dabei besteht eine Kontroverse, ob dies ausschliesslich mittels Revision oder unter Umständen bei allfälligen prozessualen Mängeln, wie beispielsweise der fehlenden Vertretungsmacht der Vertreterin, auch mittels Berufung bzw. Beschwerde erfolgen kann. Dies braucht indes vorliegend nicht vertieft zu werden, weil weder behauptet noch dargetan wurde, dass eine Anfechtung erfolgte. Aus dem Protokoll der vorinstanzlichen Verhandlung geht vielmehr hervor, dass weder die Beschwerdeführerin 1 selbst noch ihre damalige Rechtsvertreterin in diese Richtung tätig wurden (Prot. Vi. S. 7 f.). Nachdem die im Vergleich festgehaltene Widerrufsfrist unbenutzt abgelaufen war, wurde der Vergleich somit mangels Anfechtung vollstreckbar und bildet zusammen mit dem Abschreibungsentscheid vom 4. Oktober 2017 Grundlage für das Vollstreckungsverfahren.

4.4 Ob dem Verhältnis der Parteien tatsächlich ein Mietvertrag zu Grunde lag, wie dies von den Beschwerdeführern bestritten wird (act. 16 S. 1), kann nachdem ein vollstreckbarer Entscheid vorliegt, in dem festgehalten ist, das Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin 1 endige per 31. März 2019, im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens nicht mehr überprüft werden. Die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer haben somit unberücksichtigt zu bleiben.

Dasselbe gilt für die nach Meinung der Beschwerdeführer noch bestehende Geldforderung der Beschwerdeführerin 1 gegenüber der Beschwerdegegnerin (act. 16 S. 3). Sollte tatsächlich eine entsprechende Forderung bestehen, so hat die Beschwerdeführerin 1 diese in einem separaten Verfahren geltend zu machen. Eine offene Forderung steht der Ausweisung und deren Vollstreckung hier nicht entgegen.

4.5 Auch die von den Beschwerdeführern behauptete Befangenheit des Bezirksgerichts Pfäffikon hinsichtlich des Beschwerdeführers 2 muss unbeachtlich bleiben (act. 16 S. 4). Zunächst bleibt aufgrund der Ausführungen der Beschwerdeführer unklar, was genau Grund für eine Befangenheit sein soll. Im Weiteren gehen die Beschwerdeführer selbst davon aus, dass die behauptete Befangenheit einzig Bezirksrichter H.\_\_\_\_\_ betreffe (act. 16). Dieser hat im vorinstanzlichen Verfahren nicht mitgewirkt. Darüber hinaus könnte auch aus einer allfällig in einem anderen Verfahren festgestellten Befangenheit nichts für das vorliegende Verfahren abgeleitet werden, sind allfällige Ausstandsgründe doch nicht pauschal, sondern separat für jedes Verfahren zu beurteilen und kann überdies bei Befangenheit eines einzelnen Bezirksrichters auch nicht ohne Weiteres auf die Befangenheit des gesamten Bezirksgerichts geschlossen werden.

4.6 Nur der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, der Beschwerdeführer 2 sei nicht berechtigt, die streitgegenständliche Liegenschaft zu bewohnen (act. 17 E. II. / 8), womit ein Anspruch der Beschwerdegegnerin auf Rückgabe bzw. Räumung der Liegenschaft gegenüber beiden Beschwerdeführern besteht (Art. 267 Abs. 1 OR und Art. 641 Abs. 1 ZGB).

Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen ist der Entscheid der Vorinstanz, die Beschwerdeführer zur Räumung der streitgegenständlichen Liegenschaft zu verpflichten, zu bestätigen.

5.1 Die Beschwerdeführer machen nebst den oben bereits behandelten Rügen zusätzlich geltend, eine kurzfristige Räumungsfrist sei mitten im Hitzesommer völlig utopisch. Die Beschwerdeführerin 1 wohne seit über 80 Jahren in jenem Haus,

ihrem Elternhaus. Eine Wohnung in F.\_\_\_\_\_ zu finden sei fast unmöglich (act. 16).

5.2 Der die Zwangsvollstreckung anordnende Richter (Art. 236 Abs. 3, Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO) kann unter Umständen vorsehen, dass diese erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf, und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen; er kann aber auch davon absehen (BGer 4A\_391/2013 vom 17. Dezember 2013, E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Das Gericht muss bei der Vollstreckung eines Entscheides den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachten. Wenn die Räumung einer Wohnung auf dem Spiel steht, gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jegliche Unterkunft verlieren. Die Räumung darf nicht schonungslos vorgenommen werden, namentlich wenn humanitäre Gründe einen Aufschub gebieten oder wenn ernsthafte und konkrete Anzeichen dafür bestehen, dass der Ausgewiesene sich dem Entscheid zur Räumung innert vernünftiger Frist bereitwillig fügt. Auf jeden Fall kann der Aufschub aber nur relativ kurz sein und er darf faktisch nicht einer erneuten Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen (BGer 4A\_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]).

5.3 Die Vorinstanz hat die Dauer der Räumungsfrist damit begründet, dass diese angemessen erscheine (act. 17 E. II. / 8). Dem ist zuzustimmen. Zwar ist nicht zu übersehen, dass die Beschwerdeführerin 1 bereits 87 Jahre alt ist und es sich bei der streitgegenständlichen Liegenschaft gemäss ihren unbestritten gebliebenen Angaben um ihr Elternhaus handelt, in dem sie bereits seit Jahrzehnten wohnt (Prot. Vi. S. 5 ff.). Allerdings ist ebenfalls festzuhalten, dass sie diese Liegenschaft bereits per Ende März 2019, mithin seit drei Monaten, hätte verlassen müssen, und dass sie dies spätestens seit dem Oktober 2017 wusste. Auch wenn nachvollziehbar ist, dass es der Beschwerdeführerin 1 angesichts ihres fortgeschrittenen Alters und auch vor dem diffizil scheinenden familiären Hintergrund grosse Mühe bereitet, die Liegenschaft bis am 15. August 2019 verlassen zu müssen, erscheint die von der Vorinstanz eingeräumte Räumungsfrist von 1.5 Monaten angemessen, womit der vorinstanzliche Entscheid auch diesbezüglich zu bestätigen ist. Der Beschwerdeführer 2 kann sich nicht auf die für die Be-

schwerdeführerin 1 geltenden Gründe für die Ansetzung einer Räumungsfrist berufen. Da eine sofortige Vollstreckung einzig gegenüber dem Beschwerdeführer 2 der Beschwerdegegnerin jedoch keinerlei Vorteile bringen würde und die Räumungsfrist ohnehin in wenigen Tagen verstreicht, ist auch ihm dieselbe Frist zuzubilligen und der vorinstanzliche Entscheid diesbezüglich zu bestätigen.

6.1 Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 1'620.– (vgl. die vorstehenden Erwägungen in E. 2.1) ist die Entscheidegebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 100.– festzusetzen.

6.2 Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; den Beschwerdeführern nicht, weil sie unterliegen, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 100.– festgesetzt.
3. Die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens werden den Beschwerdeführern 1 und 2 auferlegt, je unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 16 sowie an das Bezirksgericht Pfäffikon, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 1'620.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw A. Ochsner

versandt am: