

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF190038-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter Dr. P. Higi und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw A. Ochsner

## Urteil vom 20. August 2019

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

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

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

3. **D.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

1 - 3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. \_\_\_\_\_,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes (Audienz) des Bezirksgerichtes Zürich vom 16. Juli 2019 (ER190113)

## Erwägungen:

### I.

#### Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Am 12. Juni 2013 unterzeichneten zum einen E.\_\_\_\_\_ für die F.\_\_\_\_\_ AG Zürich als Vertreterin von B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Vermieter) und zum anderen A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Mieterin) einen Mietvertrag für eine 1-Zimmerwohnung an der ...-strasse ..., ... Zürich (act. 4/6; vgl. zu den Vertretungsverhältnissen act. 4/1-5). Mietbeginn war der 1. Oktober 2013, wobei die Parteien festhielten, dies sei eine Weiterführung des Mietvertrages vom 2. September 2008. Als Mietende wurde der 30. September 2018 festgehalten. Der Bruttomietzins betrug Fr. 1'363.– (act. 4/6).

Seitens der Vermieterschaft wurde das Mietverhältnis mit amtlich bewilligtem Formular vom 2. November 2017 per 30. September 2018 gekündigt (act. 4/8). Die Vermieter begründeten die Kündigung mit separatem Schreiben vom 30. November 2017 damit, die Mieterin habe das Besuchs- und Zutrittsrecht der Vermieter verweigert, nötige Unterhaltsarbeiten in der Wohnung verhindert und persönliche Gegenstände in den allgemeinen Räumen gelagert. Im Weiteren stellten die Vermieter die Vermutung auf, die Mieterin vernachlässige die Unterhaltspflicht (act. 4/9).

Die Mieterin focht die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Zürich an. Sie beantragte, die Kündigung sei für ungültig zu erklären, eventualiter sei das Mietverhältnis maximal zu erstrecken. Da die Mieterin unentschuldigt nicht an der Schlichtungsverhandlung teilnahm, wurde das Schlichtungsverfahren als gegenstandslos abgeschrieben (act. 4/10). Die Parteien schlossen indes aussergerichtlich eine Erstreckungsvereinbarung. Darin hielten sie fest, die Kündigung vom 2. November 2017 per 30. September 2018 sei wirksam und gültig. Die Vermieterschaft erstreckte das Mietverhältnis ("entgegenkommenderweise und ohne

Rechtspflicht") einmalig und definitiv bis 31. Mai 2019. Die Mieterin verpflichtete sich, das Mietobjekt spätestens am 31. Mai 2019 in vertragsgemäsem Zustand, geräumt und gereinigt der Vermieterschaft mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben. Die Parteien stellten auch klar, eine weitere Mieterstreckung sei ausgeschlossen (act. 4/11).

1.2 Die Vermieter verlangten mit Eingabe vom 20. Juni 2019 beim Bezirksgericht Zürich die Ausweisung der Mieterin mit folgenden Begehren (act. 1 S. 2):

- "1. Es sei die Beklagte unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die 1-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss Mitte rechts (inkl. Kellerabteil Nr. 20 sowie Nr. 15 und Estrichabteil Nr. 2) in der Liegenschaft ...-strasse ..., ... Zürich, unverzüglich zu räumen und zu verlassen sowie den Klägern vertragsgemäss mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben.
2. Das zuständige Stadtammannamt G.\_\_\_\_\_ sei anzuweisen, diesen Entscheid nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Kläger zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zu Lasten der Beklagten."

Mit Urteil vom 16. Juli 2019 (act. 9 = act. 13 [Aktenexemplar] = act. 15, nachfolgend zitiert als act. 13) hiess das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich das Ausweisungsbegehren gut. Zugleich wurde das Stadtammannamt G.\_\_\_\_\_ angewiesen, den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Vermieter zu vollstrecken.

1.3 Am 5. August 2019 (Datum Poststempel) erhob die Mieterin fristgerecht (act. 10b i.V.m. act. 14) Beschwerde gegen diesen Entscheid.

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 – act. 11). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort konnte in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

## II.

### Prozessuales

1.1 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 ihres Verfahrens nach Massgabe der Bruttomietzinsen für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet und auf Fr. 8'178.– festgelegt (6 x Fr. 1'363.–; act. 13 S. 5).

1.2 Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hängt die Höhe des Streitwertes im Ausweisungsverfahren im Rechtsschutz in klaren Fällen von den Vorbringen der Parteien ab. Ist die Gültigkeit der Kündigung nicht umstritten, geht das Bundesgericht in Bezug auf die Höhe des Streitwertes von dem durch die Verzögerung mutmasslich entstehenden Schaden bzw. dem während der Verfahrensdauer anfallenden Miet- oder Gebrauchswert der Mietsache aus. Ist hingegen die Gültigkeit der Kündigung strittig, so bestimmt das Bundesgericht den Streitwert bei einem unbefristeten Mietverhältnis anhand der Miete, die für diejenige Dauer geschuldet ist, während welcher der Mietvertrag unter der Annahme, dass die Kündigung ungültig gewesen wäre, zwingend weiterbestehen würde, bevor eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3; BACHOFNER, Zur Streitwertberechnung der Mieterausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, MRA 2/17, S. 55 ff., S. 56).

1.3 Die Mieterin stellte sich im vorinstanzlichen Verfahren noch explizit auf den Standpunkt, die Kündigung sei nicht wirksam erfolgt, da sie im Zeitpunkt der Kündigung schwer krank und urteilsunfähig gewesen sei (act. 7). In der Beschwerde verweist sie lediglich noch darauf, zum Zeitpunkt der ursprünglichen Kündigung sei ihre Gesundheit bereits erheblich angegriffen gewesen, ohne daraus ausdrücklich Schlussfolgerungen auf die Gültigkeit der Kündigung zu ziehen bzw. die Gültigkeit der Kündigung in Frage zu stellen (act. 14 S. 2).

1.4 Die Gültigkeit der Kündigung war somit zumindest im vorinstanzlichen Verfahren Thema. Indessen war die Gültigkeit der Kündigung von der Vorinstanz nicht zu prüfen. Wie gesehen, wurde das Schlichtungsverfahren, in dem die Gültigkeit der Kündigung zu thematisieren war, gemäss Art. 206 Abs. 1 ZPO abge-

geschlossen. Die Frage der Gültigkeit der Kündigung kann daher gar nicht mehr aufgegriffen werden. Die Kündigung ist gültig. Der Rückgabeanspruch der Vermieter stützt sich denn auch auf die mit der Mieterin geschlossene Erstreckungsvereinbarung (vgl. dazu die nachfolgenden Ausführungen in E. III. / 3.). Es erschiene daher sachlich unangemessen, den Streitwert anhand der Miete zu berechnen, die für diejenige Dauer geschuldet ist, während welcher der Mietvertrag unter der Annahme, dass die Kündigung ungültig gewesen wäre, weiterbestehen würde, bevor eine neue Kündigung ausgesprochen werden könnte. Anders zu entscheiden würde zur Folge haben, dass ein Mieter alleine dadurch, dass er die Gültigkeit der Kündigung im Rechtsschutz in klaren Fällen mit haltlosen, weil sogleich erkennbar falschen Behauptungen in Frage stellt, die Höhe des Streitwertes und damit die Zulässigkeit des Rechtsmittels beeinflussen könnte. Dies kann nicht Sinn und Zweck der erwähnten Rechtsprechung sein. Darüber hinaus wurde das Ende des Mietverhältnisses bereits im Mietvertrag festgelegt. Auch wenn im Vertrag zusätzlich zum Endtermin eine Kündigungsfrist vereinbart wurde und die Vermieter tatsächlich eine Kündigung auf den eigentlichen Endtermin aussprachen, kann somit nicht ohne Weiteres von einem unbefristeten Mietverhältnis ausgegangen werden (act. 4/6). Der erwähnte Bundesgerichtsentscheid betraf derweil ein unbefristetes Mietverhältnis. Er ist für die hier zu beurteilende Konstellation auch aus diesem Grund als nicht einschlägig zu betrachten.

Mit der Vorinstanz ist deshalb davon auszugehen, dass sich hier die Höhe des Streitwerts anhand des durch die Verzögerung mutmasslich entstehenden Schadens bzw. dem während der Verfahrensdauer anfallenden Miet- oder Gebrauchswerts der Mietsache berechnet, womit auf die vorinstanzliche Streitwertberechnung abzustellen und die Eingabe der Mieterin als Beschwerde entgegenzunehmen ist.

2.1 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.

2.2 Die Mieterin beanstandet mit der Beschwerde am vorinstanzlichen Entscheid in erster Linie gewisse Formulierungen und legt dar, sie verstehe nicht, was Rechtsschutz in klaren Fällen bedeute bzw. sie könne gewisse Argumente bzw. "Argumentationsketten" nicht nachvollziehen. Im Weiteren macht sie Ausführungen zu den gesundheitlichen Problemen, mit denen sie zu kämpfen hat. Einen konkreten Antrag stellt die Mieterin zwar nicht, immerhin geht aus ihrer Beschwerdebegründung sinngemäss hervor, dass sie mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist, weil die Vorinstanz ihre gesundheitlichen Beschwerden ihrer Ansicht nach nicht bzw. nicht angemessen berücksichtigt hat (act. 14). Die Beschwerde genügt damit den soeben dargelegten Anforderungen.

3. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

Vor diesem Hintergrund ist vorab festzuhalten, dass die Arztberichte von Dr. med. H. \_\_\_\_\_ aus dem Jahr 2017, von Dr. med. I. \_\_\_\_\_ aus dem Jahr 2014 sowie derjenige von Dr. med. J. \_\_\_\_\_ vom 1. Oktober 2014 (act. 16/7-9) nicht berücksichtigt werden können, wurden diese doch erstmals im Beschwerdeverfahren eingereicht (vgl. zu den Akten der Vorinstanz act. 1 – act. 11).

### III.

#### Materielles

1. Die Vorinstanz hat zutreffend die Voraussetzungen dargelegt, die erfüllt sein müssen, damit das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren gewähren kann (sogeannter Rechtsschutz in klaren Fällen). Ein Fall gilt im Sinne von

Art. 257 ZPO als klar, wenn die tatsächlichen Gegebenheiten (der Sachverhalt) unbestritten sind. Der Sachverhalt gilt auch als klar, falls er von der beklagten Partei bestritten wird, aber die klägerische Partei die von ihr vorgebrachten Tatsachen sofort beweisen kann. Im Weiteren wird vorausgesetzt, dass ebenfalls die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Von einer klaren Rechtslage ist die Rede, wenn sie sich aus dem Gesetz ergibt oder auf bewährter Lehre und klarer Rechtsprechung beruht.

Der Nachweis dieser Voraussetzungen obliegt der klagenden Partei. Fehlt es an klarem Recht oder sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnissen, so ist das klägerische Begehren illiquid und das Einzelgericht tritt darauf nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Die klagende Partei kann den ihr ihrer Ansicht nach zustehenden Anspruch in einem solchen Fall nicht im Rechtsschutz in klaren Fällen durchsetzen; ihr steht hingegen die Klage im ordentlichen Verfahren offen.

2. Die Vorinstanz erwog zutreffend, es sei unbestritten, dass die Parteien einen Mietvertrag über das Mietobjekt und am 4. Oktober 2018 eine aussergerichtliche Erstreckungsvereinbarung geschlossen hätten. Sodann gibt die Vorinstanz den Wortlaut der zwischen den Parteien geschlossenen Vereinbarung korrekt wieder. Zusammengefasst erstreckten die Parteien darin das Mietverhältnis einmalig und definitiv bis am 31. Mai 2019 und die Mieterin verpflichtete sich, das Mietobjekt (samt Schlüsseln) bis spätestens zu jenem Zeitpunkt in ordnungsgemäsem Zustand, geräumt und gereinigt den Vermietern zu übergeben. Vor diesem Hintergrund erachtete die Vorinstanz den unbestritten gebliebenen Sachverhalt (d.h. die tatsächlichen Gegebenheiten) als klar im Sinne von Art. 257 ZPO, was nicht zu beanstanden ist.

3. Im Weiteren prüfte die Vorinstanz, ob auch die Rechtslage klar im Sinne von Art. 257 ZPO ist, mithin ob der Vermieter einen Rechtsanspruch auf die Rückgabe des Mietobjektes hat.

Gemäss Art. 267 OR ist die Mietsache vom Mieter nach Auflösung des Mietverhältnisses dem Vermieter zurückzugeben. Voraussetzung für einen Rückgabeanspruch des Vermieters ist eine gültige Auflösung des Mietverhältnisses,

welche im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu prüfen ist (vgl. ZR 2011 Nr. 54).

Die Vorinstanz hat zutreffend festgestellt, das Mietverhältnis habe aufgrund der Erstreckungsvereinbarung per 31. Mai 2019 geendet, womit die Vermieter ab dann einen Anspruch auf Rückgabe gehabt hätten und sich die Mieterin heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinde. Auch die Ausführungen der Vorinstanz zu den Einwendungen der Mieterin bzw. die Würdigung ihres gesundheitlichen Zustandes sind nicht zu beanstanden. Wie bereits im erstinstanzlichen Verfahren beruft sich die Mieterin im Beschwerdeverfahren darauf, sie sei im Zeitpunkt der Kündigung (2. November 2017; act. 4/8) krank gewesen. Die Erstreckungsvereinbarung schlossen die Parteien aber knapp ein Jahr nach diesem Zeitpunkt (4. Oktober 2018; act. 4/11). Darin anerkannte die Mieterin ausdrücklich, die Kündigung vom 2. November 2017 sei gültig, und verpflichtete sich, die Wohnung per 31. Mai 2019 zu räumen. Die Mieterin bringt in ihrer Beschwerde richtigerweise nicht vor, die Vorinstanz habe Sachverhalte unberücksichtigt gelassen, aus denen sich ergebe, dass die Erstreckungsvereinbarung nicht gültig zustande gekommen war (vgl. act. 14). Die Vorinstanz ging zutreffend davon aus, die Ausführungen der Mieterin, sie sei im *Zeitpunkt der Kündigung* krank bzw. nicht urteilsfähig gewesen, würden an der klaren Rechtslage nichts ändern. Im Weiteren gab die Vorinstanz den Inhalt der Arztzeugnisse (act. 8/3 und act. 8/4), die den Zeitpunkt des Abschlusses der Erstreckungsvereinbarung umfassen, korrekt wieder. Ebenso das wird mit der Beschwerde richtigerweise nicht in Frage gestellt. Der Vorinstanz ist daher zuzustimmen, wenn sie davon ausgeht, aus diesen Arztzeugnissen lasse sich keine Urteilsunfähigkeit der Mieterin ableiten und die Erstreckungsvereinbarung, die den Anspruch auf Rückgabe der Vermieter begründet, sei rechtsgültig zustande gekommen und wirksam.

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

4.1 Die Vorinstanz hat unter Hinweis darauf, dass das erkennende Gericht konkrete Vollstreckungsmassnahmen anordnen kann, sofern dies von der obsiegen-

den Partei verlangt werde, dem Vollstreckungsantrag der Vermieter entsprochen und das zuständige Stadtmannamt angewiesen, den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Ausweisungsbefehl auf Gesuch der Vermieter hin zu vollstrecken (act. 13 S. 4 f.).

4.2 Die Mieterin macht nebst den oben bereits behandelten Vorbringen zusätzlich geltend, um den 20. Mai (wohl 2019) herum, als sie die endgültige Räumung der Wohnung habe in Angriff nehmen wollen, sei bei ihr eine heftige Borreliose-Infektion ausgebrochen, sodass sie zu jenem Zeitpunkt unfähig gewesen sei, ihr Vorhaben auszuführen (act. 14). Sie reichte dazu (wie bereits vor Vorinstanz) ein Arzteugnis ein (act. 16/1 = act. 8/6). Sofern sie damit sinngemäss geltend machen möchte, ein Auszug sei ihr deshalb zum damaligen Zeitpunkt bzw. jetzt nicht zuzumuten gewesen bzw. zuzumuten, so ist dazu das Folgende festzuhalten:

4.3 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 Anordnung 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]).

4.4 Gemäss dem von der Mieterin vorgelegten Ambulanzbericht der Notfallaufnahme von Prim. Doz. Dr. K.\_\_\_\_\_ vom 21. Mai 2019 konnte bei ihr ein "Erythema migrans bei Z.n. Zeckenbiss" am rechten Aussenknöchel festgestellt werden. Die konkret daraus resultierenden Folgen, die weitere Behandlung und die Be-

handlungsdauer ergeben sich aus dem eingereichten Teil des Berichts (es wurde nur Seite 1 von 4 Seiten eingereicht) indessen nicht (act. 16/1 = act. 8/6). Ein Gesundheitszustand der Mieterin, welcher ihr den Auszug verunmöglichte, ist damit weder für den Zeitpunkt des Auszugstermins noch für heute hinreichend bekannt. Es rechtfertigt sich deshalb nicht, ihr eine Schonfrist zu gewähren. Es ist denn auch nicht zu übersehen, dass seit dem Zeckenbiss bereits rund 3 Monate vergangen sind und die Mieterin noch immer nicht aus der Liegenschaft ausgezogen ist. Im Übrigen weiss sie bereits seit Oktober 2018, dass sie die Wohnung per 31. Mai 2019 zu verlassen gehabt hätte. Der vorinstanzliche Entscheid ist somit auch bezüglich der (sofortigen) Anordnung der Vollstreckungsmassnahme zu bestätigen.

#### IV.

##### Kostenfolge

1. Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Kostenregelung zu bestätigen. Zudem wird die Mieterin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert beträgt Fr. 8'178.–. Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr ist damit in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1–3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 750.– festzusetzen. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Mieterin ist keine Entschädigung zuzusprechen, weil sie unterliegt, den Vermietern ist keine zuzusprechen, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern mussten und ihnen daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.
2. Die Mieterin erklärte in der Beschwerde, es werde sich wohl ein unentgeltlicher Rechtsbeistand ihrer Angelegenheit annehmen müssen, ohne weitere Angaben dazu zu machen oder einen konkreten Antrag zu stellen (act. 14). Ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege im Beschwerdeverfahren ist daraus nicht herauszulesen. Doch selbst wenn darin sinngemäss ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege erblickt würde, wäre dieses erfolglos. Gemäss Art. 117 ZPO hat nämlich eine Person Anspruch auf unentgeltliche

Rechtspflege nur dann, wenn sie erstens nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und zweitens ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich die Aussichtslosigkeit des Begehrens der Mieterin. Damit erübrigte es sich auch, Belege von ihr zu ihren finanziellen Verhältnissen einzuholen.

Lediglich der Vollständigkeit halber ist zusätzlich festzuhalten, dass es Sache der Mieterin gewesen wäre, einen Rechtsbeistand beizuziehen und ihn zu instruieren.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 16. Juli 2019, wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage einer Kopie der Beschwerde (act. 14) sowie an das Bezirksgericht Zürich, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'178.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw A. Ochsner

versandt am: