

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF190048-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Funck

## **Beschluss vom 24. Oktober 2019**

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

**Stiftung B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

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

betreffend

### **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 16. September 2019 (ER190169)

## **Erwägungen:**

### 1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. Die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Vermieterin) vermietete der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Mieterin) mit Mietvertrag vom 12. Oktober 2018 die 2.5-Zimmerwohnung Nr. 003 im Erdgeschoss an der C.\_\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich. Das Mietverhältnis begann am 1. November 2018 und war bis am 30. Juni 2019 befristet (act. 4/5).

1.2. Weil die Mieterin die Wohnung nach dem 30. Juni 2019 nicht verliess, leitete die Vermieterin mit Eingabe vom 26. August 2019 ein Ausweisungsverfahren beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein (act. 1). Nach Durchführung des Verfahrens hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Vermieterin mit Urteil vom 16. September 2019 gut. Sie verurteilte die Mieterin, die Wohnung unverzüglich zu verlassen und der Vermieterin ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben und ordnete die beantragten Vollstreckungsmassnahmen an (act. 9 = act. 13 = act. 15; nachfolgend zitiert als act. 13).

1.3. Gegen diesen Entscheid erhob die Mieterin mit Eingabe vom 17. Oktober 2019 (Datum Poststempel) fristgerecht (vgl. act. 10b sowie Art. 321 Abs. 2 ZPO) Beschwerde (act. 14).

1.4. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-11). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Da sich die Beschwerde, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, sogleich als unbegründet erweist, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Vermieterin ist mit dem vorliegenden Entscheid lediglich ein Doppel der Beschwerde zuzustellen.

### 2. Anträge und Begründung

2.1. Gemäss Art. 321 Abs. 1 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen. Das bedeutet einerseits, dass konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen sind, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig ver-

langt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2; Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 16 und 26). Im Rahmen der Begründung ist andererseits darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet. Die Beschwerde führende Partei hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er nach ihrer Auffassung falsch sein soll. Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast kein strenger Massstab angelegt (OGer ZH PS110192 vom 21. Februar 2012 E. 5.1). Enthält die Beschwerde keinen rechtsgenügenden Antrag und keine Begründung, ist aber darauf nicht einzutreten (vgl. statt vieler: Hungerbühler/Bucher, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

2.2. Die Beschwerde vom 17. Oktober 2019 enthält keine expliziten Anträge (act. 14). Allerdings geht aus der Begründung hervor, dass die Mieterin die Wohnung an der C.\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich nicht verlassen will; sie ist der Ansicht, sich zu Recht im Mietobjekt aufzuhalten (vgl. insb. act. 14 S. 6). Es ist demnach davon auszugehen, dass sie die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides und die Abweisung des Ausweisungsbegehrens der Vermieterin beantragt. Sodann stellt die Mieterin einen Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 14 S. 7). Insofern genügt die Beschwerde den Anforderungen.

2.3. Allerdings ist die Beschwerdebegründung nur schwer verständlich. Die Mieterin macht mehrheitlich Ausführungen zu verschiedenen Rechtsgebieten und Umständen, bei denen nicht ersichtlich ist, inwiefern diese vorliegend von Bedeutung sind. Mit dem angefochtenen Entscheid setzt sie sich nicht konkret auseinander. Einzelne Äusserungen der Mieterin betreffen zwar in einem Ausweisungsverfahren grundsätzlich relevante Themen. So bringt sie etwa vor, der Mietvertrag sei ungültig (act. 14 S. 2 und 4), das vorinstanzliche Verfahren sei nicht spruchreif gewesen (act. 14 S. 4) und die Sach- und Rechtslage sei nicht klar (act. 14 S. 6). Erläuterungen, weshalb dies so sein soll und inwiefern der Vor-

instanz diesbezüglich Fehler unterlaufen sein sollen, macht die Mieterin jedoch nicht. Es handelt sich bei diesen Vorwürfen damit lediglich um pauschale Behauptungen. Dies genügt selbst den bei einem Laien wie der Mieterin herabgesetzten Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht.

2.4. Auf die Beschwerde ist folglich nicht einzutreten. Der Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ist sodann als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

### 3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1. Ausgangsgemäss wird die unterliegende Mieterin für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 6'522.– (vgl. act. 13 E. 4) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen und der Mieterin aufzuerlegen.

3.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; der Mieterin nicht zufolge ihres Unterliegens und der Vermieterin nicht, weil ihr im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden, die es zu entschädigen gölte.

3.3. Die Mieterin macht in der Beschwerde einige Hinweise darauf, dass sie mittellos sei (vgl. etwa act. 14 S. 2 und 8). Ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wäre jedoch zufolge Aussichtslosigkeit (vgl. Art. 117 lit. b ZPO) abzuweisen gewesen.

### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Der Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird als gegenstandslos geworden abgeschrieben.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.

4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage des Doppels von 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 6'522.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am: