

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF200003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw R. Schneebeili

## Beschluss vom 6. März 2020

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,  
Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,
  
2. **B.**\_\_\_\_\_,  
Gesuchsgegner,

gegen

**Stadt Zürich,**  
Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Soziale Einrichtungen und Betriebe der Stadt Zürich,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes  
Zürich vom 13. Februar 2020 (ER190245)

### Erwägungen:

1.

1.1. A.\_\_\_\_\_ schloss mit der Stadt Zürich am 20. Juni 2019 bzw. 4. Juli 2019 einen bis 30. November 2019 befristeten Beherbergungs- und Betreuungsvertrag ab, der unter anderem die (entgeltliche) Zurverfügungstellung einer Unterkunft in einer Wohnung für sozial beeinträchtigte Familien mit Betreuungsbedarf beinhaltet (act. 3). A.\_\_\_\_\_ und ihrem im Zeitpunkt des Vertragsschlusses noch nicht volljährigen Sohn, B.\_\_\_\_\_, wurde damit die 2-Zimmerwohnung im 3. OG M (AWN: ...) inkl. Estrich und Keller an der C.\_\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich zugewiesen (vgl. act. 3 S. 2). Der monatlich geschuldete Bruttomietzins wurde mit Fr. 1'450.– vereinbart (vgl. act. 3 S. 3 Ziff. 5). Weiter wurde im Beherbergungs- und Betreuungsvertrag festgehalten, dass auf diesen unter anderem die gemeinderätliche Verordnung über die Wohnintegrationsangebote und deren Tarife (BRB vom 30. November 2011, Stadt Zürich, AS-Nr. 843.400) Anwendung findet (act. 3 S. 1 Ziff. 2). Gemäss deren Art. 14 Abs. 1 unterstehen bei Angeboten mit ambulanter Behandlung die Verträge über das Wohnen den Regeln des Mietrechts. Bis heute haben A.\_\_\_\_\_ und ihr inzwischen volljähriger Sohn das Mietobjekt nicht verlassen (act. 1 und act. 17).

1.2. Am 18. Dezember 2019 (Datum Poststempel) leitete die Stadt Zürich gestützt auf den Beherbergungs- und Betreuungsvertrag vom 20. Juni 2019 bzw. 4. Juli 2019 beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (fortan: Vorinstanz) ein Ausweisungsverfahren gegen A.\_\_\_\_\_ und deren inzwischen volljährigen Sohn ein (act. 1). Mit Verfügung vom 19. Dezember 2019, welche sowohl A.\_\_\_\_\_ als auch ihrem Sohn (separat) durch den Stadtmann zugestellt wurde (act. 7 und act. 9), gewährte die Vorinstanz den Gesuchsgegnern im Ausweisungsverfahren das rechtliche Gehör (act. 4). Diese liessen sich innert angesetzter Frist jedoch nicht vernehmen. Mit Urteil vom 13. Februar 2020 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Stadt Zürich gut und verpflichtete A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_, die 2-Zimmerwohnung im 3. OG M (AWN: ...) inkl. Estrich und Keller an der C.\_\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich zu räumen und der Stadt Zürich zu übergeben, unter Androhung der

Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 11 = act. 16 = act. 18, fortan zitiert als act. 16).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob A.\_\_\_\_\_ (fortan: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 2. März 2020 (Datum Poststempel) "Einsprache" bei der Kammer (act. 17). Damit beantragt sie sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids vom 13. Februar 2020 sowie die Erstreckung des Mietverhältnisses um weitere sechs Monate, das heisst bis Ende August 2020 (act. 17 S. 2).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1–14). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Der Beschwerdegegnerin ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid das Doppel von act. 17 zuzustellen. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Die als "Einsprache" bezeichnete Eingabe der Beschwerdeführerin vom 2. März 2020 (Datum Poststempel) ist als Beschwerde entgegen zu nehmen. Sie ist innert der 10-tägigen Rechtsmittelfrist und damit rechtzeitig erfolgt (vgl. act. 12b und act. 17). Der mittlerweile volljährige Sohn der Beschwerdeführerin (B.\_\_\_\_\_), welcher zusammen mit der Beschwerdeführerin im streitgegenständlichen Mietobjekt wohnt, hat innert der für ihn separat laufenden Rechtsmittelfrist (vgl. dazu act. 9 und act. 13) gegen den vorinstanzlichen Entscheid kein Rechtsmittel ergriffen. Da nach der Praxis der Kammer mehrere beklagte Mieter im Ausweisungsverfahren keine notwendigen, sondern lediglich einfache Streitgenossen sind, kann die Beschwerdeführerin den Prozess unabhängig von ihrem volljährigen Sohn führen bzw. Rechtsmittel einlegen (vgl. OGer ZH LF110128 vom 1. März 2012 E. II./4.3 m.H.).

2.2 Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind

ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit zur Begründung ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Beschwerdeinstanz nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei entscheiden soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in der Begründung, 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 resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

3.

3.1 Die Vorinstanz erwog, die Sachdarstellungen im Gesuch seien unbestritten geblieben. Danach hätten die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin am 20. Juni 2019 bzw. 4. Juli 2019 einen zeitlich befristeten Beherbergungs- und Betreuungsvertrag über die 2-Zimmerwohnung im 3. OG M (AWN: ...) inkl. Estrich und Keller an der C.\_\_\_\_-Strasse ... in ... Zürich abgeschlossen. Nachdem der Beherbergungs- und Betreuungsvertrag zufolge Befristung am 30. November 2019 geendet habe, befänden sich die Beschwerdeführerin und ihr Sohn heute ohne Rechtsgrund in den streitgegenständlichen Räumlichkeiten. Damit sei der Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar, weshalb dem Ausweisungsantrag der Beschwerdegegnerin stattzugeben sei (act. 16).

3.2 Mit diesen vorinstanzlichen Erwägungen setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. In der Eingabe vom 2. März 2020 legt die Beschwerdeführerin stattdessen dar, aus welchen Gründen sie sich im vorinstanzlichen Verfahren zum Gesuch um Ausweisung der Beschwerdegegnerin nicht hat vernehmen lassen. Im Wesentlichen macht sie geltend, sie habe vor Vorinstanz keine Stellungnahme

zum Gesuch um Ausweisung eingereicht, weil ihr im damaligen Zeitpunkt von einer Drittperson bereits eine andere Wohnung versprochen worden sei. Diese Drittperson habe "diesen Vorschlag" aber plötzlich geändert, wodurch dieser "unvernünftig und nicht seriös" erschienen sei. Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, ihr Sohn befinde sich noch in der Ausbildung zum Sanitäter und sie selbst sei oft krank, deshalb könnten sie beide nicht ohne Wohnung bleiben (act. 17).

3.3 Damit vermag die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 2. März 2020 den vorstehend dargelegten (vgl. vorstehende E. 2.2), minimalen Anforderungen an eine Laienbeschwerde nicht zu genügen. Hinzu kommt, dass die Ausführungen der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren neu und damit verspätet erfolgen, zumal ihr vor Vorinstanz das rechtliche Gehör gewährt wurde (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Aus demselben Grund ist auch auf die in der Beschwerde zum ersten Mal beantragte Erstreckung des Mietverhältnisses um sechs Monate nicht weiter einzugehen. Dieser erstmals in der Beschwerde gestellte Antrag ist ebenfalls verspätet erfolgt. Zusammengefasst fehlt es hier an einer rechtsgenügenden Begründung der Beschwerde, weshalb auf diese nicht einzutreten ist (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO).

4.

4.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens würde die Beschwerdeführerin grundsätzlich kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Umstandehalber sind hier aber keine Kosten zu erheben.

4.2 Es sind keine Prozessentschädigungen zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, da sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin im Doppel für sich und zuhanden des zuständigen Stadttammannamtes und unter Beilage eines Doppels von act. 17, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'700.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw R. Schneebeli

versandt am:  
9. März 2020