

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF230015-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

## **Beschluss vom 15. März 2023**

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

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

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Meilen vom 17. Februar 2023 (ER230002)

### **Erwägungen:**

1.1. A.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführerin) ist seit dem 1. Juni 2018 Mieterin einer 1- Zimmerwohnung an der C.\_\_\_\_\_ -gasse ... in D.\_\_\_\_\_. Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 768.–. B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdegegner) ist der Vermieter (vgl. act. 2/1).

1.2. Mit Schreiben vom 18. Oktober 2022 (act. 2/4) wurde die Beschwerdeführerin wegen ausstehender Mietzinse sowie noch offener Nebenkosten im Umfang von CHF 150.55 gemahnt und es wurde ihr eine 30-tägige Zahlungsfrist angesetzt, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (act. 2/4). Am 25. November 2022 kündigte der Beschwerdegegner den Mietvertrag unter Hinweis auf Art. 257d OR mittels amtlich genehmigtem Formular per 31. Dezember 2022 (act. 2/7-9).

1.3. Mit Eingabe vom 6. Januar 2023 (act. 1) stellte der Beschwerdegegner beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Meilen (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Daraufhin wurde dem Beschwerdegegner mit Verfügung vom 10. Januar 2023 (act. 4) Frist angesetzt, um für die mutmasslichen Gerichtskosten einen Kostenvorschuss zu leisten, welcher fristgerecht einging (vgl. act. 7). Gleichzeitig wurde der Beschwerdeführerin Frist angesetzt, um zum Gesuch Stellung zu nehmen. Innert Frist reichte die Beschwerdeführerin Unterlagen – ohne Stellungnahme – ein (vgl. act. 11/1-3). Mit Urteil vom 17. Februar 2023 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 19).

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 8. März 2023 rechtzeitig (act. 14/2) Beschwerde (act. 18). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–14). 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 unter Fr. 10'000.– liegt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 768.– ein Total von Fr. 4'608.– (act. 16 E. 6). Dem ist zu folgen.

2.2. Mit der Beschwerde 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 resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der 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).

3.1. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer weitschweifigen und teilweise schwer verständlichen Eingabe sinngemäss und zusammengefasst geltend, sie werde videoüberwacht, von ihren Nachbarn verfolgt und vergiftet. Sie schildert zahlreiche Spitalaufenthalte und macht verschiedene gesundheitliche Schäden geltend (vgl. etwa act. 18 S. 24). Die Wohnung weise zahlreiche Mängel auf, welche nicht repariert worden seien (act. 18 S. 27, S. 44). Sie habe die Verwaltung auch auf Probleme mit anderen Mietern im Zusammenhang mit der Waschküche aufmerksam gemacht, es sei aber nicht reagiert worden (act. 18 S. 25). Diverse Mobiltelefone seien in der Wohnung "komischerweise" kaputt gegangen und dadurch seien Beweismittel vernichtet worden (act. 18 S. 27 ff.). Zahlreiche unberechtigte Personen hätten sich sodann Zutritt zu ihrer Wohnung verschafft. Sie habe Haare und DNA-Spuren gesammelt und aufbewahrt (act. 18 S. 31). Es sei ausserdem zu verschiedenen Diskriminierungsfällen und Auseinandersetzungen mit den Nach-

barn gekommen (act. 18 S. 32 ff.). Es gebe zudem seit Jahren eine Lärmbelästigung durch den "Besitzer" (act. 18 S. 41). Schliesslich verlangt die Beschwerdeführerin eine "gerichtliche medizinische Expertise", um verschiedene Gesundheitsprobleme abzuklären und zu überprüfen, ob medizinische Massnahmen (wie Kardiogramm, Zeckenimpfung, etc.) notwendig gewesen seien (act. 18 S. 50).

3.2. Die Eingabe der Beschwerdeführerin fungiert einerseits als Beschwerdeschrift gegen den angefochtenen Entscheid und andererseits als Klageschrift gegen einen Entscheid der Schlichtungsbehörde betreffend eine Forderung aus dem Mietverhältnis (vgl. act. 20/1). Die Eingabe enthält zahlreiche Rechtsbegehren (act. 18 S. 1–12), welche (soweit ersichtlich) keinen Bezug zum vorliegenden Ausweisungsverfahren haben und erstmals gestellt werden. Sie beantragt aber auch die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und es lässt sich der Eingabe zumindest sinngemäss entnehmen, dass sie – trotz der geltend gemachten Mängel und Probleme – weiterhin in der Mietwohnung verbleiben will (act. 18 S. 2 "Kündigungsschutz/Kündigung Erstreckung"). Die für Laien herabgesetzten Anforderungen an die Formulierung eines Rechtsmittelanspruchs sind erfüllt. Da aber sämtliche Vorbringen der Beschwerdeführerin im Beschwerdeverfahren neu und damit verspätet sind (vgl. hiervor E. 2.2), fehlt es an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

3.3. Selbst wenn die neuen Ausführungen zu berücksichtigten wären, würde sich am Ausgang des Verfahrens indes nichts ändern, zumal jegliche Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid fehlt. Die Beschwerdeführerin macht weder geltend den Mietzinsausstand und die Nebenkosten je bezahlt zu haben, noch behauptet sie die rechtzeitige Abgabe einer Verrechnungserklärung. Sie macht zwar Mängel am Mietobjekt und zahlreiche Schadenersatzforderungen geltend; dass sie diese Forderungen innert der angesetzten Zahlungsfrist dem Beschwerdegegner im Sinne von Art. 124 Abs. 1 OR mitgeteilt und vom Verrechnungsrecht Gebrauch gemacht hätte, behaupten sie aber nicht. Es blieb damit unbestritten, dass die Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Kündigung mit der Zahlung der Mietzinse im Rückstand war und es immer noch ist. Die Mahnung mit Kündigungsandrohung sowie die nachfolgende Kündigung erfolgte unbestritte-

nermassen mittels amtlich genehmigtem Formular form- und fristgerecht. Das Mietverhältnis ist damit beendet und es besteht die Pflicht zur Rückgabe des Mietobjekts. Auch wenn die Beschwerdeführerin gesundheitlich angeschlagen zu sein scheint und zahlreiche Forderungen aus dem Mietverhältnis geltend macht, ändert dies nichts daran, dass die Voraussetzungen für eine Ausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen erfüllt sind.

4.1. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 4'608.– ist die Entscheidgebühr 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. 300.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, da ihm keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 18, sowie an das Bezirksgericht Meilen, 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. 4'608.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:  
16. März 2023