

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF240030-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

## Beschluss vom 9. Juli 2024

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ [Stiftung],

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. \_\_\_\_\_

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 6. Juni 2024 (ER240023)**

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Mit befristeten Mietverträgen vom 25. März/5. April 2023 vermietete die C.\_\_\_\_\_ AG der Beschwerdeführerin eine 3-Zimmerwohnung samt Keller sowie eine Einzelgarage an der D.\_\_\_\_\_gasse ... in E.\_\_\_\_\_ (act.10/4/1+2). In beiden Verträgen wurde als Mietbeginn der 1. März 2023 und als Mietvertragsende der 31. März 2024 vereinbart (act. 10/4/1 S. 1; act. 10/4/2 S. 2).

1.2. Mit Schreiben vom 5. März 2024 wies die Beschwerdegegnerin, bei der es sich um die aktuelle Eigentümerin der Liegenschaft an der D.\_\_\_\_\_gasse ... handelt (act. 10/4/3), die Beschwerdeführerin darauf hin, dass das befristete Mietverhältnis am 31. März 2024 ablaufe (act. 10/4/4). Mit Schreiben vom 13. März 2024 teilte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin mit, die Wohnungsübergabe finde am 2. April 2024 statt (act. 10/4/5).

1.3. Am 15. Mai 2024 stellte die Beschwerdegegnerin beim Bezirksgericht Hinwil ein Gesuch um Ausweisung der Beschwerdeführerin im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (act. 10/1). Mit Verfügung vom 21. Mai 2024 setzte das Bezirksgericht Hinwil, Einzelgericht im summarischen Verfahren (fortan: Vorinstanz), der Beschwerdeführerin Frist zur Stellungnahme an (act. 10/6). Die Beschwerdeführerin liess sich innert Frist nicht vernehmen (vgl. act. 10/7).

1.4. Mit Urteil vom 6. Juni 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und wies das Stadtammannamt E.\_\_\_\_\_ an, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (act. 3 = act. 9 [Aktenexemplar] = act. 10/9 Dispositiv-Ziff. 1 und 2).

1.5. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit einer fotokopierten handschriftlichen Eingabe vom 20. Juni 2024 (Datum: Poststempel) innert der zehntägigen Rechtsmittelfrist (vgl. dazu act. 10/10) Beschwerde (act. 2).

1.6. Mit Verfügung vom 21. Juni 2024 setzte die Kammer der Beschwerdeführerin eine Nachfrist an, um die Beschwerdeschrift inhaltlich unverändert und mit einer Originalunterschrift versehen erneut einzureichen (act. 5). Dem kam die Be-

schwerdeführerin mit Eingabe vom 27. Juni 2024 rechtzeitig nach (act. 8; vgl. act. 6). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 10/1-10). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin kann verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Angefochten ist ein erstinstanzlicher Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Angelegenheit mit einem Streitwert von unter Fr. 10'000.– (zum Streitwert vgl. act. 10/1 Rz. 5; act. 9 S. 3 f.), womit das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben ist (vgl. act. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Beschwerde können 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 ZPO).

3. Die Beschwerdeführerin ersucht in ihrer Beschwerde um einen Aufschub der "Kündigung". Ihr gehe es gesundheitlich gar nicht gut. Es drohe ihr die Obdachlosigkeit, da sie keine Wohnung und kein Zimmer finden könne (act. 8).

4. Damit beantragt die Beschwerdeführerin sinngemäss eine Erstreckung des Mietverhältnisses (vgl. Art. 272 Abs. 1 OR). Ein Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses wäre bei einem befristeten Mietverhältnis spätestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer bei der Schlichtungsbehörde einzureichen gewesen (Art. 273 Abs. 2 lit. b OR). Nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer und im Ausweisungsverfahren kann kein Erstreckungsbegehren (mehr) gestellt werden. Erst recht sind neue Anträge im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Auf die Beschwerde ist mangels eines zulässigen Antrags nicht einzutreten. Die Beschwerdeführerin ist darauf hinzuweisen, dass die örtlichen Sozialdienste Personen in Notlagen bei der Wohnungssuche unterstützen bzw. entsprechende Hilfe vermitteln.

5. Ausgangsgemäss hätte die Beschwerdeführerin grundsätzlich die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Umstande halber ist jedoch auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Ebenso sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Der obsiegenden Beschwerdegeg-

nerin sind im Beschwerdeverfahren keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden (vgl. E. 1.6).

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 8, sowie an das Bezirksgericht Hinwil, 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 9'714.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am:  
9. Juli 2024