

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF240043-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie  
Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

## Beschluss vom 26. September 2024

in Sachen

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

Beschwerdeführerin

gegen

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

Beschwerdegegner

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung) / Frist Urteilsbegründung**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Andelfingen vom 15. August 2024 (ER240002/Z02)**

### **Erwägungen:**

1.

1.1. C.\_\_\_\_\_ (Mieter) mietete von D.\_\_\_\_\_ ab dem 1. April 2001 ein Haus mit 5.5-Zimmern, Gartensitzplatz, Rasenplatz und Kelleranteil an der Adresse E.\_\_\_\_\_ [Strasse] ... in F.\_\_\_\_\_ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 2'020.00 (act. 2). Das Mietverhältnis wurde von B.\_\_\_\_\_ (Vermieter und Beschwerdegegner, fortan Beschwerdegegner) mit der Begründung, das Haus müsse saniert werden, mit amtlich genehmigtem Formular vom 19. Februar 2024 per 31. Mai 2024 gekündigt (act. 3). Bei A.\_\_\_\_\_ (fortan Beschwerdeführerin) handelt es sich um die Untermieterin, welche nach dem Auszug von C.\_\_\_\_\_ das Haus nicht verliess (act. 1 S. 2).

1.2. Am 3. Juni 2024 gelangte der Beschwerdegegner an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Andelfingen (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Beschwerdeführerin (act. 1). Mit Verfügung vom 14. Juni 2024 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin eine Frist zur Einreichung einer schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch an (act. 5). Nach telefonischen Erläuterungen durch die Vorinstanz reichte die Beschwerdeführerin am 29. Juni 2024 eine schriftliche Stellungnahme ein (act. 7 und act. 9). Mit Schreiben vom 5. Juli 2024 informierte G.\_\_\_\_\_, ein Freund von C.\_\_\_\_\_, die Vorinstanz darüber, dass er betreffend die Beschwerdeführerin eine Meldung an die KESB Bezirke Winterthur und Andelfingen gemacht habe und C.\_\_\_\_\_ nicht mehr in der Lage sei, der Beschwerdeführerin zu helfen (act. 10). Die KESB bestätigte auf telefonische Nachfrage der Vorinstanz am 11. Juli 2024, dass die Meldung eingegangen sei und Vorabklärungen getroffen würden (act. 11).

Mit Urteil vom 11. Juli 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und sie verpflichtete die Beschwerdeführerin, das von ihr in Untermiete bewohnte 5.5-Zimmer Wohnhaus inklusive Gartensitz- und Rasenplatz sowie das Kelleranteil am E.\_\_\_\_\_ ... in F.\_\_\_\_\_ bis spätestens am 12. August 2024, 12.00 Uhr, zu räumen und in ordnungsgemäsem Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Das Urteil er-

ging in unbegründeter Form und wurde der Beschwerdeführerin am 15. Juli 2024 zugestellt (act. 12, act. 13/2). Die Beschwerdeführerin richtete sich in der Folge mit Eingabe vom 16. Juli 2024 (act. 14/1-8) sowie mit Schreiben vom 2., 8. und 12. August 2024 (act. 15-17) an die Vorinstanz. Diese verfügte am 15. August 2024, dass das Urteil vom 11. Juli 2024 in Rechtskraft erwachsen und vollstreckbar sei (act. 18 = act. 26). Die Beschwerdeführerin wandte sich am 19. August 2024 erneut an die Vorinstanz (act. 20). Weitere Eingaben der Beschwerdeführerin an die Vorinstanz datieren vom 27. und 28. August 2024 (act. 21-22 = act. 28/1-2). Am 29. August 2024 rief die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz an und erklärte, ihr gestriger, eingeschrieben geschickter Brief müsse sofort gelesen, kopiert und an alle verschickt werden, an das Obergericht und den Beschwerdegegner etc. (act. 23). Am 3. September 2024 ging ein weiteres Schreiben der Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz ein (act. 24 = act. 28/3).

1.3. Mit Schreiben vom 3. September 2024 überwies die Vorinstanz die Verfahrensakten (act. 1-24) sowie die Schreiben der Beschwerdeführerin vom 27./28. August 2024 und 3. September 2024 dem Obergericht des Kantons Zürich mit der Erklärung, dass die Beschwerdeführerin aus ihrer Sicht in der Eingabe vom 27. August 2024 eine Beschwerde gegen die Verfügung vom 15. August 2024 erhoben habe (act. 27-28/1-3). Das vorliegende Beschwerdeverfahren wurde angelegt. Mit Kurzbrief vom 10. September 2024 leitete die Vorinstanz dem Obergericht zusätzliche Schreiben der Beschwerdeführerin weiter (act. 29-31). Schliesslich übermittelte die Vorinstanz der Kammer ihr Schreiben vom 12. September 2024 an die Beschwerdeführerin, dies samt weiterer Eingaben der Beschwerdeführerin (act. 32-34). Am 20. September 2024 erkundigte sich die Kammer bei der KESB Bezirke Winterthur und Andelfingen nach dem Stand des eröffneten Verfahrens. Es wurde mitgeteilt, dass Abklärungen am Laufen seien, für die Beschwerdeführerin bisher keine Beistandschaft errichtet resp. deren Handlungsfähigkeit nicht eingeschränkt worden sei (act. 35).

1.4. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. 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, 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). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.

3.1. In der Verfügung vom 15. August 2024 hielt die Vorinstanz im Dispositiv fest, dass das Urteil vom 11. Juli 2024 in Rechtskraft erwachsen und vollstreckbar sei. In den begründenden Erwägungen gab die Vorinstanz zunächst den Verfahrensablauf wieder. Sie wies darauf hin, dass das Urteil vom 11. Juli 2024 in unbegründeter Form erlassen worden sei, mit dem Hinweis, der Entscheid erwachse in Rechtskraft, wenn nicht innert 10 Tagen eine schriftliche Begründung verlangt werde. Die Vorinstanz erwog weiter, die Beschwerdeführerin habe sich zwar innert Frist mit Eingabe vom 16. Juli 2024 vernehmen lassen. Darin habe sie sich jedoch nicht zum Urteil vom 11. Juli 2024 geäußert und auch nicht dessen Begründung verlangt, sondern sich u.a. über den Mieter des von ihr in Untermiete bewohnten Hauses, das Wetter, die Vermieterschaft, das Mietobjekt sowie die ihr widerfahrene Behandlung beschwert. Die Beschwerdeführerin habe keine Ausführungen gemacht, welche als Begründungsantrag zu werten seien (act. 26 S. 2). Gestützt auf diese Erwägungen kam die Vorinstanz zum Schluss, die Frist von 10 Tagen, während der gemäss Art. 239 Abs. 2 ZPO eine schriftliche Begründung des Urteils vom 11. Juli 2024 hätte verlangt werden können, sei ungenutzt abgelaufen.

3.2. Eröffnet das Gericht seinen Entscheid ohne schriftliche Begründung, indem es den Parteien das Dispositiv zustellt (Art. 239 Abs. 1 lit. b ZPO), so können diese innert zehn Tagen seit der Eröffnung eine solche verlangen. Wird keine Begründung verlangt, so gilt dies als Verzicht auf die Anfechtung des Entscheides durch Berufung oder Beschwerde (Art. 239 Abs. 2 ZPO). Wird eine Begründung verlangt, so löst die Zustellung des begründeten Entscheids die jeweiligen Rechtsmittelfristen aus (Art. 311 Abs. 1 ZPO und Art. 321 Abs. 1 ZPO). Darauf wies die Vorinstanz in Dispositiv-Ziffer 7 ihres Urteils vom 11. Juli 2024 zutreffend hin (act. 12 S. 3).

Das vorinstanzliche Urteil vom 11. Juli 2024, welches in unbegründeter Form erlassen wurde (Art. 219 i.V.m. Art. 239 Abs. 1 lit. b ZPO), wurde der Beschwerdeführerin am 15. Juli 2024 zugestellt (act. 13/2). Die Frist, um eine Begründung des Urteils zu verlangen, lief ihr damit bis am Donnerstag 25. Juli 2024. Innert dieser Frist reichte die Beschwerdeführerin der Vorinstanz (einzig) die Eingabe vom 16. Juli 2024 ein (Eingangsdatum; act. 14/1-8). In all den Ausführungen der Beschwerdeführerin in dieser Eingabe ist – wie die Vorinstanz zu Recht festhielt – kein Bezug zum vorinstanzlichen Urteil vom 11. Juli 2024 zu erkennen. Entsprechend lässt sich der Eingabe nicht entnehmen, dass die Beschwerdeführerin (sinngemäss) eine Begründung des Urteils vom 11. Juli 2024 wünschte. In den zahlreichen Eingaben, welche die Beschwerdeführerin innert 10 Tagen ab Erhalt der vorinstanzlichen Verfügung vom 15. August 2024 resp. bis am Freitag 30. August 2024 (act. 19/2; act. 20 und act. 21-22 = act. 28/1-2) einreichte, zeigte sie nicht auf, dass sie – insbesondere mit der Eingabe vom 16. Juli 2024 (act. 14/1-8) – rechtzeitig und in verständlicher Weise eine Begründung des Urteils vom 11. Juli 2024 verlangt hätte. Sie führt (neben anderem) einzig an, es sei eine freche Lüge, dass sie bei dem allen, was sie alles geschrieben habe, "nie Einsprache erhoben" habe (act. 28/1b S. 1). Sie verdeutlicht dies jedoch nicht, sodass erkennbar wäre, wann resp. in welchem Schreiben sie eine Begründung des Urteils vom 11. Juli 2024 verlangt hätte. Ihre Ausführungen reichen nicht, um den – auch für einen juristischen Laien geltenden – Anforderungen an die Beschwerdebeurteilung zu genügen. Aus diesem Grund ist auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin nicht einzutreten.

4.

In diesem Beschwerdeverfahren ist ausnahmsweise auf das Erheben von Gerichtskosten zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, und dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm keine Aufwendungen 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 das Bezirksgericht Andelfingen (Einzelgericht s.V.) sowie an die KESB Bezirke Winterthur und Andelfingen (Frau H.\_\_\_\_), 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 liegt unter Fr. 30'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: