

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF240054-O/U

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

## Beschluss vom 7. Januar 2025

in Sachen

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

Beklagte und Beschwerdeführerin

gegen

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

Klägerin und Beschwerdegegnerin

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

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Horgen vom 5. Dezember 2024 (ER240039)**

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Am 5./11. August 2010 schlossen die Beschwerdegegnerin als Vermieterin und die Beschwerdeführerin als Mieterin einen unbefristeten Mietvertrag betreffend eine 1.5 Zimmer-Atelierwohnung an der C. \_\_\_\_\_-strasse ..., D. \_\_\_\_\_. Im Mietvertrag vereinbarten die Parteien eine Kündigungsfrist von vier Monaten auf Ende März und Ende September (act. 4/2/1). Der Mietzins betrug nach Angabe der Beschwerdegegnerin zuletzt monatlich Fr. 1'328.95 (vgl. act. 4/1/2 S. 2).

1.2. Mit Schreiben vom 28. August 2024 drohte die Beschwerdegegnerin der Beschwerdeführerin eine ausserordentliche Kündigung gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR an. Zur Begründung machte sie zusammengefasst geltend, es seien ihr von Nachbarn, Hauswarten und ihren eigenen Mitarbeitern Reklamationen über anhaltende Belästigungen durch die Beschwerdeführerin zugegangen (act. 4/2/2 f.).

1.3. In der Folge soll die Beschwerdeführerin ihre Nachbarn erneut bedroht, gefilmt, fotografiert und ihnen nachgestellt haben. Mit Begleitschreiben und amtlichem Formular vom 21. September 2024 kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis deshalb androhungsgemäss ausserordentlich auf den 31. Oktober 2024 (act. 4/2/4-8).

1.4. Nachdem die Beschwerdeführerin bis Ende Oktober 2024 nicht ausgezogen war, ersuchte die Beschwerdegegnerin mit Eingabe vom 31. Oktober 2024 beim Bezirksgericht Horgen, Einzelgericht im summarischen Verfahren (fortan: Vorinstanz), um Ausweisung der Beschwerdeführerin im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 4/1).

1.5. Die Vorinstanz setzte der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 7. November 2024 Frist zur Stellungnahme an (act. 4/6). Mit Eingabe vom 16. November 2024 ersuchte die Beschwerdeführerin um Erstreckung der Frist zur Stellungnahme sowie um Akteneinsicht. Gleichzeitig beantragte sie von der Vorinstanz die Beschaffung und Offenlegung von Strafregisterauszügen von zwei für die Beschwerdegegnerin tätigen Personen (act. 4/10). Mit Verfügung vom 18. November 2024 erstreckte die Vorinstanz die Frist zur Stellungnahme letztmals bis am

25. November 2024 (act. 4/10 S. 2). Mit Kurzbrief vom gleichen Tag wies sie die Beschwerdeführerin darauf hin, dass ihr bereits mit Verfügung vom 7. November 2024 sämtliche vorhandenen Verfahrensakten zugestellt worden seien (act. 4/12). Am 25. November 2024 verlangte die Beschwerdeführerin sinngemäss eine förmliche Behandlung ihrer Anträge betreffend Akteneinsicht und Strafregisterauszüge. Weiter stellte sie Fragen zu einer seitens der Vorinstanz am Verfahren mitwirkenden Person (act. 4/15).

1.6. Mit Urteil vom 5. Dezember 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Sie verpflichtete die Beschwerdeführerin die 1.5 Zimmer-Atelierwohnung bis spätestens 6. Januar 2025 zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben und wies das Gemeindeammannamt E. \_\_\_\_\_ - D. \_\_\_\_\_ an, die Ausweisung auf Verlangen der Beschwerdegegnerin nach dem 6. Januar 2025 zu vollstrecken (act. 3 [Aktensexemplar] = act. 4/18). In der Urteilsbegründung setzte sich die Vorinstanz mit den Verfahrensanträgen und Fragen der Beschwerdeführerin auseinander (act. 3 E. II.2).

1.7. Mit Eingabe vom 10. Dezember 2024 wandte sich die Beschwerdeführerin an das Obergericht des Kantons Zürich und beantragte die Einsicht in die Akten sowie eine "Fristverlängerung von 30 Tagen". Zur Begründung führt sie sinngemäss aus, das Ausmass des Falles und dessen Bearbeitung/Vorbereitung würden mehr als 7 Tage benötigen. Hinzu kämen die aktuelle Zeitperiode und die Vakanz der Gerichte zu den genannten Terminen (act. 2).

1.8. Die Kammer nahm die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 10. Dezember 2024 als Beschwerde entgegen. Sie zog die erstinstanzlichen Akten von Amtes wegen bei (act. 4/1-20). Mit Verfügung vom 11. Dezember 2024 machte die Kammer die Beschwerdeführerin darauf aufmerksam, dass sie die Verfahrensakten auf telefonische Voranmeldung hin beim Obergericht einsehen könne. Gleichzeitig informierte sie die Beschwerdeführerin darüber, dass eine Erstreckung der Beschwerdefrist ausgeschlossen sei. Schliesslich wies sie die Beschwerdeführerin unter Hinweis auf die formalen Anforderungen an eine Beschwerde darauf hin, dass sie die Beschwerde bis zum Ablauf der Beschwerdefrist noch ergänzen könne (act. 5). Am 19. Dezember 2024 meldete sich die Beschwerdeführerin beim

Obergericht zwecks Einsichtnahme in die Akten (vgl. act. 7). Am 24. Dezember 2024 reichte sie eine weitere Eingabe ein (act. 8).

1.9. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort ist zu verzichten (vgl. Art. 322 Abs. 2 ZPO). Der Beschwerdegegnerin ist mit dem vorliegenden Beschluss eine Kopie der Eingaben der Beschwerdeführerin samt Beilagen (act. 2, act. 7 und act. 8 f.) zuzustellen.

2.

2.1. Angefochten ist ein im summarischen Verfahren ergangener erstinstanzlicher Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit mit einem Streitwert von Fr. 7'973.70 (= Bruttomietzins für eine Dauer von sechs Monaten; vgl. oben E. 1.1. und act. 3 E. V.). Gegen einen solchen Entscheid ist das Rechtsmittel der Beschwerde gegeben (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Die Rechtsmittelfrist beträgt zehn Tage ab Zustellung des begründeten Entscheids (aArt. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. auch Art. 321 Abs. 2 ZPO). Als gesetzliche Frist kann die Rechtsmittelfrist nicht erstreckt werden (Art. 144 Abs. 1 ZPO). Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist ist eine inhaltliche Ergänzung der Beschwerde nicht mehr zulässig.

2.2. Das angefochtene Urteil wurde der Beschwerdeführerin am 9. Dezember 2024 zugestellt (act. 4/20/2). Die Beschwerdefrist begann somit am 10. Dezember 2024 zu laufen (vgl. Art. 142 Abs. 1 ZPO) und endete am 19. Dezember 2024. Die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 10. Dezember 2024 (act. 2) erfolgte dementsprechend rechtzeitig, diejenige vom 24. Dezember 2024 (act. 8 f.) demgegenüber verspätet. Die Eingabe vom 24. Dezember 2024 bleibt daher bei der nachfolgenden Prüfung der Prozessvoraussetzungen unbeachtlich. Sie würde aber auch im Falle einer Berücksichtigung nichts am Ausgang des Verfahrens ändern. Die Beschwerdeführerin wirft darin die Fragen auf, weshalb sie im Rubrum nunmehr zuerst aufgeführt werde (und nicht mehr wie vor Vorinstanz die Beschwerdegegnerin) und weshalb das Verfahren nicht mehr die gleiche Verfahrensnummer trage wie vor Vorinstanz. Der Grund für die von der Beschwerdeführerin angesprochenen Anpassungen liegt darin, dass die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 10. Dezember 2024 als Beschwerde entgegengenommen wurde.

Es wurde deshalb unter der Verfahrensnummer PF240054 ein Beschwerdeverfahren angelegt. Im Beschwerdeverfahren wird praxisgemäss die beschwerdeführende Partei im Rubrum zuerst aufgeführt. Dem Rubrum lassen sich jedoch auch die Parteirollen (Beklagte und Klägerin) und die Verfahrensnummer des erstinstanzlichen Verfahrens (ER240039) entnehmen. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Eingabe vom 24. Dezember 2024 nicht geltend, dass sie keine Beschwerde habe erheben wollen. Entsprechend ist ihre Eingabe vom 10. Dezember 2024 als Beschwerde zu behandeln.

2.3. Gemäss Art. 320 ZPO können mit der Beschwerde die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden. Die Beschwerde muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Erforderlich ist ein Antrag in der Sache, d.h. ein Antrag dazu, wie das Obergericht entscheiden soll. Die beschwerdeführende Partei kann sich nicht darauf beschränken, bloss Verfahrensanträge zu stellen. Bei Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien lässt es die Kammer praxisgemäss genügen, wenn sich aus der Eingabe mit gutem Willen ein Antrag in der Sache herauslesen lässt. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Die beschwerdeführende Partei muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen. Enthält eine Beschwerde keinen rechtsgenügenden Antrag oder keine hinreichende Begründung, ist auf sie nicht einzutreten (vgl. HUNGERBÜHLER/BUCHER, Dike-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 321 N 17 i.V.m. Art. 311 N 28 und 46).

2.4. In ihrer Eingabe vom 10. Dezember 2024 beantragte die Beschwerdeführerin Einsicht in die Akten sowie eine "Fristverlängerung von 30 Tagen". Sie führte dabei nicht klar aus, ob sie mit der beantragten Verlängerung die Rechtsmittelfrist oder die ihr im angefochtenen Entscheid angesetzte Auszugsfrist meint. Aufgrund ihrer Begründung erscheint es wahrscheinlicher, dass die Beschwerdeführerin eine Erstreckung der Beschwerdefrist beabsichtigte. Damit würde es der Beschwerde an einem Antrag in der Sache fehlen, da die Beschwerdeführerin nicht

ausführt, wie der angefochtene Entscheid abzuändern ist. Die Beschwerdeführerin macht jedenfalls nicht geltend, dass ihr die Vorinstanz bestimmte Aktenstücke aus dem erstinstanzlichen Verfahren nicht zugestellt hätte und der angefochtene Entscheid deshalb aufzuheben wäre. Solches ist denn auch nicht ersichtlich (vgl. act. 4/6 Dispositiv-Ziff. 3; act. 4/12). Sie scheint sich mit ihrem Antrag vielmehr zusätzliche Zeit zu erhoffen, um die Akten nochmals in Ruhe einsehen und ihre Beschwerde gegebenenfalls ergänzen zu können. Wie der Beschwerdeführerin bereits in der Verfügung vom 11. Dezember 2024 explizit mitgeteilt wurde, ist eine Verlängerung der Beschwerdefrist jedoch ausgeschlossen (act. 5 E. 3; vgl. auch obige E. 2.1).

2.5. Sollte sich die beantragte Fristverlängerung von 30 Tagen hingegen auf die Auszugsfrist beziehen, läge zwar ein Antrag in der Sache vor. Es würde aber an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde fehlen. Die Beschwerdeführerin nennt in ihrer Eingabe vom 10. Dezember 2024 nämlich keine Gründe, weshalb ihr eine Räumung und Übergabe der streitgegenständlichen Wohnung bis spätestens am 6. Januar 2025 nicht möglich oder zumutbar (gewesen) sein sollte. Sie setzt sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auch sonst in keiner Weise auseinander.

2.6. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es der Beschwerde entweder an einem hinreichenden Antrag oder aber an einer hinreichenden Begründung fehlt. Auf die Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

3. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind in Anwendung von §12 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 3, § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind.

**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 die Beschwerdegegnerin unter Beilage von Kopien von act. 2, 7, 8 und 9/1-4, sowie an das Bezirksgericht Horgen, 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. 7'973.70.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i. V. Der Gerichtsschreiber:

M.A. HSG M. Toscanelli

versandt am:  
8. Januar 2025