

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250005-O/U

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

Beschluss vom 10. Juli 2025

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführerin

gegen

B. _____,

Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. _____

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen /**

Ausweisung / Vollstreckung / Berichtigung bzw. Erläuterung

Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 17. Januar 2025 (ER240163)

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerdeführerin mietete vom Beschwerdeführer zwei Wohnungen (4.5-Zimmer und 1.5-Zimmer), einen Parkplatz in der Tiefgarage und einen Bastelraum am C. _____-weg 1 in ... Zürich (fortan: Mietobjekte; act. 6/4/2-5).

1.2. Ab dem 19. November 2018 sprach der Beschwerdegegner mehrere Kündigungen der Mietverhältnisse aus. Die Beschwerdeführerin focht diese Kündigungen zunächst bei der Schlichtungsbehörde und anschliessend beim Mietgericht Zürich an. Im Rahmen des Gerichtsverfahrens schlossen die Parteien am 4. Juni 2020 einen Vergleich. Darin stellten sie u.a. übereinstimmend fest, dass die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vom 29. Januar 2019 gültig sei. Sodann vereinbarten sie eine Erstreckung des Mietverhältnisses (definitiv) längstens bis 30. September 2024. Die Beschwerdeführerin verpflichtete sich, das Mietobjekt bis dahin dem Beschwerdegegner zu übergeben. Eine weitere Erstreckung schlossen die Parteien aus (act. 6/4/6 S. 4). Mit Zirkulationsbeschluss vom 16. Juni 2020 schrieb das Mietgericht Zürich (Kollegialgericht) das Verfahren als durch Vergleich erledigt ab (act. 6/4/6 S. 5).

1.3. Am 7. Oktober 2024 ersuchte der Beschwerdegegner das Einzelgericht des Bezirksgerichts Zürich um Ausweisung der Beschwerdeführerin aus den Mietobjekten sowie um Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen (act. 6/1 S. 2). Der Beschwerdegegner machte geltend, die Beschwerdeführerin sei am angekündigten Übergabetermin (1. Oktober 2024) nicht erschienen und habe auch die Mietobjekte weder geräumt noch gereinigt. Sie weigere sich, ihm die Mietobjekte zurückzugeben, obwohl sie diese gar nicht mehr bewohne, sondern eine neue Wohnung in der Stadt Zürich gefunden habe (act. 6/1 S. 4). Die Beschwerdeführerin beantragte in ihrer Stellungnahme vom 31. Oktober 2024 die Abweisung des Gesuchs. Sie führte aus, sie werde vom Beschwerdegegner seit Monaten aktiv am Umzug gehindert. Dieser sei wiederholt unbefugt in die beiden Wohnungen eingedrungen und habe ein Chaos veranstaltet sowie ihr den Zutritt verweigert. Einzig den Bastelraum habe er unberührt gelassen. Sie habe wiederholt die Polizei beiziehen müssen. Mit Schutz der Polizei sei sie ab dem 14. Oktober 2024 in der

Lage gewesen, ihre Sachen zu packen und die beiden Wohnungen räumen und reinigen zu lassen. Auch der Bastelraum werde demnächst geräumt und gereinigt sein. Den Parkplatz benütze sie seit dem 1. Juni 2024 nicht mehr (act. 6/10).

1.4. Am 10. Januar 2025 fällte das Einzelgericht (Audienz) des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) seinen Entscheid (act. 6/20). Es trat auf das Ausweisungsbegehren nicht ein, da in Bezug auf die Verpflichtung der Beschwerdeführerin zur Rückgabe der Mietobjekte mit dem gerichtlichen Vergleich vom 4. Juli 2020 bereits eine abgeurteilte Sache vorliege. Gleichzeitig wies sie die Beschwerdeführerin an, die Mietobjekte unverzüglich zu räumen, zu reinigen und zu übergeben (Dispositiv-Ziff. 2), und ordnete für den Unterlassungsfall die Zwangsvollstreckung an (Dispositiv-Ziff. 3). Die Entscheidgebühr von Fr. 2'550.– auferlegte die Vorinstanz den Parteien je zur Hälfte. Sie bezog die Kosten aus dem vom Beschwerdegegner geleisteten Kostenvorschuss und verpflichtete die Beschwerdeführerin, dem Beschwerdegegner Fr. 1'275.– zu ersetzen (Dispositiv-Ziff. 4). Die Parteikosten schlug die Vorinstanz wett (Dispositiv-Ziff. 5).

1.5. Am 17. Januar 2025 stellte die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz ein Begehren um "Berichtigung des Urteilsdispositivs bzw. Erläuterungsgesuch" mit folgenden Anträgen (act. 6/22 S. 1 f. und act. 6/23):

1. Die Ziffern 2 bis 4 des Urteilsdispositivs seien aufzuheben und Ziffer 4 des Urteilsdispositivs sei wie folgt zu ersetzen:
"Die Entscheidgebühr von Fr. 2'550.– wird dem Gesuchsteller auferlegt."
2. Unter Kostenfolgen zu Lasten des Gesuchstellers.

Sie machte geltend, das Urteilsdispositiv sei in sich widersprüchlich. Ein Nichteintretensentscheid könne nicht mit einem inhaltlichen Entscheid zum gleichen Verfahrensgegenstand verbunden werden. Zudem verhalte sich der Beschwerdeführer rechtsmissbräuchlich und liege hinsichtlich der Übergabe ein polizeilich definiertes Vorgehen vor (act. 6/22 S. 5). Für den Fall der Abweisung ihres Berichtigungsbegehrens, ersuchte sie um Erläuterung des Urteilsdispositivs (act. 6/22 S. 2).

1.6. Mit Verfügung vom 17. Januar 2025 wies die Vorinstanz das Gesuch um Berichtigung bzw. Erläuterung ab. Die Entscheidgebühr von Fr. 300.– auferlegte sie

der Beschwerdeführerin (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/24). Zur Begründung führte sie aus, das Dispositiv des Urteils vom 10. Januar 2025 sei klar. In Dispositiv-Ziffer 1 sei in Bezug auf das Ausweisungsbegehren ein Nichteintretensentscheid ergangen. In den Dispositiv-Ziffern 2 und 3 habe sie sodann über die beantragten Vollstreckungsmassnahmen entschieden und diese gutgeheissen. Dies ergebe sich auch aus den entsprechenden Erwägungen. Die Beschwerdeführerin beantrage mit ihrem Berichtigungsbegehren nicht bloss eine Korrektur eines rein formellen Fehlers, sondern eine inhaltliche Abänderung des Urteilsdispositivs. Solches sei nicht mit einem Berichtigungsbegehren, sondern mit dem Rechtsmittel der Beschwerde geltend zu machen. Der Beschwerdeführerin als Rechtsanwältin seien die Rechtsmittel bekannt, wie sie dem Gericht gegenüber bestätigt habe. Es sei deshalb von einer Weiterleitung ihrer Eingabe an das Obergericht abzusehen (act. 5 E. 2.2).

1.7. Gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 17. Januar 2025 erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 6. Februar 2025 fristgerecht Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 25b). Sie beantragt, es sei die Nichtigkeit des Urteils vom 10. Januar 2025 festzustellen, eventualiter sei der Entscheid aufzuheben und die Vorinstanz anzuweisen, das Dispositiv in einer Weise zu berichtigen, dass es keine Widersprüche mehr enthalte; unter Kostenfolgen zulasten des Beschwerdegegners (act. 2).

1.8. Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten (act. 6/1-28) bei und setzte der Beschwerdeführerin mit Verfügung vom 19. Februar 2025 Frist zu Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 500.– an (act. 7). Der Kostenvorschuss ging innert Frist ein (vgl. act. 8 f.). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Gemäss Art. 334 Abs. 3 ZPO ist der Entscheid über das Erläuterungs- oder Berichtigungsbegehren mit Beschwerde anfechtbar. Die Beschwerde hat Anträge und eine Begründung zu enthalten (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Anträge müssen sich dabei im Rahmen dessen bewegen, was vor Vorinstanz beantragt wurde, da neue Anträge im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen sind (Art. 326 Abs. 1

ZPO). Sie müssen so bestimmt sein, dass sie im Falle der Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden können (BGE 148 III 322 E. 3.2; BGE 137 III 617 E. 4.3). Begründen bedeutet, sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids im Einzelnen auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet. Die Beschwerdeführerin hat mittels klarer Verweisungen auf die vorinstanzlichen Akten zu zeigen, wo sie die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben hat. Sie hat die von ihr kritisierten Erwägungen des angefochtenen Entscheids und die Aktenstücke, auf die sie ihre Kritik stützt, genau zu bezeichnen. Es genügt nicht, die vor erster Instanz vorgetragenen Ausführungen in der Rechtsmittelschrift zu wiederholen oder den angefochtenen Entscheid bloss in allgemeiner Weise zu kritisieren (BGE 147 III 176 E. 4.2.1; BGE 141 III 569 E. 2.3.3; BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Kommt die Beschwerdeführerin diesen Anforderungen nicht nach, kann auf das Rechtsmittel nicht eingetreten werden (BGer 5A_60/2024 vom 26. August 2024 E. 3.1 m.w.H.).

2.2. Bei der Beschwerdeführerin handelt es sich um eine im Anwaltsregister des Kantons Zürich eingetragene Rechtsanwältin. Es ist davon auszugehen, dass ihr die vorstehend beschriebenen formellen Anforderungen an eine Beschwerde bekannt sind. Gleichwohl genügt ihre Beschwerde diesen Anforderungen in verschiedener Hinsicht nicht. Der Hauptantrag auf Feststellung der Nichtigkeit des Urteils vom 10. Januar 2025 ist neu und damit unzulässig. Das Eventualbegehren, es sei das Dispositiv so zu berichtigen, dass es keine Widersprüche enthalte, ist zu unbestimmt, um im Falle einer Gutheissung unverändert zum Urteil erhoben werden zu können. Darüber hinaus setzt sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde in keiner Weise mit dem angefochtenen Entscheid, d.h. der Verfügung vom 17. Januar 2025, auseinander. Sie schildert darin weitgehend frei von Aktenhinweisen und Beweismitteln den "Sachverhalt", wiederholt ihren bereits im Berichtigungsbegehren vorgetragenen Einwand, es sei widersprüchlich, einen Nichteintretensentscheid mit Vollstreckungsmassnahmen zu verbinden, und macht losgelöst von den Erwägungen des angefochtenen Entscheids die Nichtigkeit des Urteils vom 10. Januar 2025 geltend (act. 2 S. 7). Das Urteil vom 10. Januar 2025 ist jedoch nicht Anfechtungsgegenstand (vgl. auch nachfolgende E. 3.1). Somit

fehlt es sowohl an einem zulässigen Antrag als auch an einer hinreichenden Begründung. Auf die Beschwerde ist demzufolge nicht einzutreten.

3.

3.1. Der Vollständigkeit halber ist nachfolgend kurz auf die Kritik der Beschwerdeführerin am Urteil vom 10. Januar 2025 einzugehen. Aus der Begründung (act. 6/20 E. 4 und 5) und dem Dispositiv des Urteils (act. 6/20 S. 7) ergibt sich ohne Weiteres, dass die Vorinstanz auf das Ausweisungsbegehren nicht eintrat, weil sie darin eine bereits abgeurteilte Sache erblickte. Sie ging davon aus, es stehe mit dem gerichtlichen Vergleich vom 4. Juni 2020 bereits rechtskräftig fest, dass die Beschwerdeführerin die Mietobjekte bis spätestens 30. September 2024 zurück zu geben habe. In den Dispositiv-Ziffern 2 und 3 wies sie die Beschwerdeführerin an, die Mietobjekte unverzüglich zu räumen, zu reinigen und zu übergeben, und ordnete für den Unterlassungsfall die Zwangsvollstreckung an. Aus der Formulierung "wird in Vollstreckung des vor dem Mietgericht Zürich geschlossenen Vergleichs vom 4. Juni 2020 (Geschäfts-Nr. MB190024-L) angewiesen" in Dispositiv-Ziffer 2 geht dabei deutlich hervor, dass es sich dabei nicht um die Gutheissung des Ausweisungsbegehrens ("sei [...] zu verpflichten" [act. 6/1 S. 1]), sondern um eine Vollstreckungsanordnung handelt (act. 6/20). Das Urteilsdispositiv ist daher klar und widerspricht weder sich selbst noch den Erwägungen. Es ist nicht berichtigungs- oder erläuterungsbedürftig. Die von der Beschwerdeführerin aufgeworfene Frage, ob die Vorinstanz auf das Ausweisungsbegehren nicht eintreten und gleichzeitig Massnahmen zur Vollstreckung des Vergleichs anordnen durfte, ist eine Rechtsfrage und wäre mit dem Rechtsmittel der Beschwerde gegen den Entscheid vom 10. Januar 2025 geltend zu machen gewesen. Nicht anders verhält es sich mit den angeblichen Nichtigkeitsgründen. Nach der Rechtsprechung muss die Nichtigkeit eines Entscheids zwar "jederzeit und von Amtes wegen" beachtet werden (BGE 129 I 361 E. 2; 137 III 217 E. 2.4.3). Das bedeutet aber nicht, dass eine beliebige Behörde in beliebiger Weise auf Feststellung des entsprechenden Mangels angegangen werden kann. Diese Aufgabe fällt vielmehr jener Behörde zu, die "mit der Sache befasst" ist (vgl. BGE 137 I 273 E. 3.1; BGE 135 III 46 E. 4.2; BGer 5A_158/2024 vom 14. Oktober 2024 E. 3.2; BGer 5A_758/2018 vom 18. April 2019 E. 1.3). Die Vorinstanz war nur bis zur Fällung

des Urteils vom 10. Januar 2025 mit der Sache befasst. Ab diesem Zeitpunkt war sie – unter Vorbehalt einer Berichtigung – nicht mehr dazu befugt, ihren Entscheid abzuändern (BGE 149 III 12 E. 3.2.1). Der Berichtigung sind nur Fehler im Ausdruck zugänglich (FREIBURGH/AUFHELDT, in Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 334 N 7). Das gilt auch dann, wenn im Berichtigungsbegehren die Nichtigkeit des Entscheids behauptet wird. Die blosser Geltendmachung der Nichtigkeit vermag einer Person kein Rechtsmittel zu verschaffen, das vom massgeblichen Recht so nicht vorgesehen ist (BGer 5A_59/2025 vom 21. Februar 2025 E. 5.2). Die Beschwerdeführerin hätte die behaupteten Nichtigkeitsgründe deshalb mit dem Rechtsmittel der Beschwerde gegen den Entscheid vom 10. Januar 2025 geltend machen müssen. Das Erläuterungs- bzw. Berichtigungsverfahren steht dazu nicht zur Verfügung. Im Zeitpunkt der Erhebung der Beschwerde gegen den abschlägigen Berichtigungsentscheid am 6. Februar 2025 war die Frist für die Erhebung einer Beschwerde gegen den Entscheid vom 10. Januar 2025 bereits abgelaufen (vgl. act. 21b). Es bestand daher auch kein Anlass, die explizit als Beschwerde gegen die Verfügung vom 17. Januar 2025 betitelte Rechtsmitteleingabe der Beschwerdeführerin als Beschwerde gegen das Urteil vom 10. Januar 2025 entgegenzunehmen. Das Obergericht kann die Nichtigkeit eines vorinstanzlichen Entscheids nur feststellen, wenn es mit einem zulässigen Rechtsmittel befasst ist, auf welches es eintreten kann (BGE 135 III 46 E. 4.2; BGer 5A_158/2024 vom 14. Oktober 2024 E. 3.2).

3.2. Ohnehin vermag die Beschwerdeführerin mit ihren inhaltlichen Einwendungen gegen das Urteil vom 10. Januar 2025 keinen Nichtigkeitsgrund darzutun:

3.2.1. Nur besonders schwere und offensichtliche Mängel vermögen die Nichtigkeit eines Entscheides zu begründen. Als Nichtigkeitsgründe fallen die funktionelle oder sachliche Unzuständigkeit der entscheidenden Behörde sowie krasse Verfahrensfehler in Betracht (BGer 5A_158/2024 vom 14. Oktober 2024 E. 3.2; BGE 145 III 436 E. 4; BGE 137 I 273 E. 3.1; BGE 137 III 217 E. 2.4.3).

3.2.2 Die Beschwerdeführerin macht zunächst geltend, es liege ein schwerer Verfahrensfehler vor. Die Sache sei im Verfahren betreffend "Rechtsschutz in klaren

Fällen" abgehandelt worden, obschon die Voraussetzungen dazu von vornherein nicht gegeben gewesen seien (act. 2 S. 5).

Der Beschwerdegegner ersuchte die Vorinstanz um Ausweisung der Beschwerdeführerin im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (vgl. act. 6/1 S. 1 f. und 4). Entsprechend hatte die Vorinstanz die Sache im entsprechenden Verfahren zu behandeln. Die Vorinstanz gewährte sodann keinen Rechtsschutz in klaren Fällen. Sie trat auf das Ausweisungsbegehren nicht ein, weil mit Bezug auf die Rückgabeverpflichtung mit dem gerichtlichen Vergleich bereits eine abgeurteilte Sache vorliege. Ein Verfahrensmangel ist insoweit nicht auszumachen.

3.2.3. Weiter stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, sie habe immer wieder um polizeiliche Unterstützung wegen der Belästigungen und des Hausfriedensbruchs durch den Beschwerdegegner gebeten. Im September und Oktober 2024 sei die Polizei mindestens zehn Mal selber vor Ort gewesen. Daher und weil ein Strafverfahren gegen den Beschwerdegegner im Zusammenhang mit diesen Mietobjekten hängig sei, liege die sachliche Zuständigkeit bei der Polizei und nicht mehr bei den Zivilbehörden (act. 2 S. 6).

Die sachliche Zuständigkeit sowohl für die Beurteilung eines Ausweisungsbegehrens im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen als auch für die Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen liegt im Kanton Zürich beim Einzelgericht als Zivilgericht (Art. 1 und Art. 4 Abs. 1 ZPO; § 24 lit. c und e GOG). Die Vorinstanz war also für beides sachlich zuständig.

3.2.4 Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, es sei ihr nicht möglich, etwas zu übergeben, was sie schon lange nicht mehr besitze und auf das sie gar keinen Anspruch erhebe. Sie habe im Oktober 2024 ihre noch vorhandenen Sachen holen und die Wohnung reinigen lassen (act. 2 S. 6).

Die Vorinstanz erwog im Urteil vom 10. Januar 2025, die Beschwerdeführerin habe keinen Beweis für ihre Behauptung vorgebracht, dass sie die Mietobjekte geräumt, gereinigt und dem Beschwerdegegner übergeben habe. Somit gehe dieser Einwand fehl (act. 6/20 S. 6). Die Akten bestätigen diese Feststellung der Vor-

instanz (vgl. act. 6/10). Entsprechend ist auch diesbezüglich kein Mangel ersichtlich.

4. Zusammenfassend ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (E. 2). Wäre darauf einzutreten, wäre sie abzuweisen (E. 3).

5. Ausgangsgemäss sind die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind in Anwendung von §§ 12, 4, 8 und 10 GebV auf Fr. 500.– festzusetzen und mit dem von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen (Art. 111 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, da sie unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, da ihm keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind (vgl. vorstehend E. 2.2).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 23'100.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am:
11. Juli 2025