

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RU160003-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden.

Beschluss und Urteil vom 16. Februar 2016

in Sachen

A._____,

Klägerin und Beschwerdeführerin,

gegen

Baugenossenschaft B.____ **Zürich,**

Beklagte und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend
Kündigungsschutz / Anfechtung

Beschwerde gegen einen Beschluss der Schlichtungsbehörde Zürich vom
29. Januar 2016 (MM150490)

Erwägungen:

1.

Die Klägerin und Beschwerdeführerin (im Folgenden: Beschwerdeführerin) ist die Tochter von C._____, die von der Beklagten und Beschwerdegegnerin (im Folgenden: Beschwerdegegnerin) eine 3-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft D.____strasse ... in Zürich ... gemietet hatte. C._____ kündigte den Mietvertrag per 30. September 2015.

Mit Schreiben vom 24. Juli 2015, ergänzt durch Schreiben vom 4. und 8. August 2015, wandte sich A._____ unter dem Betreff "Widerrechtliche Kündigung Wohnung" an die Schlichtungsbehörde Zürich. Sie machte geltend, ihre Mutter C._____, bei der sie als Untermieterin gewohnt habe, sei ins Pflegeheim gezogen und deren Beiständin habe die Wohnung gekündigt. Sie brachte zum Ausdruck, dass sie die Kündigung anfechten wolle. Diese sei hinter ihrem Rücken und ohne vorherige Absprache mit ihr erfolgt. Dies sei widerrechtlich. Sie sei auf die Wohnung, in der sie seit ihrer Geburt lebe, angewiesen; mit der Wohnung würde sie ihren letzten Halt verlieren.

Zur Schlichtungsverhandlung vom 25. August 2015 erschien A._____ in Begleitung einer von ihr bevollmächtigten Rechtsanwältin. Die Parteien schlossen folgenden Vergleich (Protokoll Vorinstanz, S. 4):

1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass das Mietverhältnis per 30. September 2015 endete (durch die Kündigung der Mieterin C._____).
2. Die Beklagte erstreckt der Klägerin die Auszugsfrist bis und mit 31. Dezember 2015. Die Klägerin verpflichtet sich, das Mietobjekt (3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss links, inkl. Keller und Wende Nr. 8, in der Liegenschaft an der D.____strasse ..., in ... Zürich) auf diesen Zeitpunkt hin endgültig geräumt und gereinigt zu verlassen und der Beklagten unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel ordnungsgemäss zu übergeben. Eine Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Klägerin ist berechtigt, vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende auszuziehen, wenn sie dies der Beklagten mindestens 30 Tage zum Voraus mit eingeschriebenem Brief mitteilt.
Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszuges.

4. Diese Vereinbarung gilt per 1. Januar 2016 als Ausweisungstitel. Die Klägerin ist einverstanden, dass die Schlichtungsbehörde das zuständige Stadtammannamt anweist, die Verpflichtung der Klägerin gemäss Ziffer 2 dieses Vergleichs zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Beklagten vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Klägerin zu ersetzen.
5. Dieser Vergleich wird rechtsverbindlich, wenn er nicht von einer Partei bis zum 28. August 2015 (Datum des Poststempels) bei der Schlichtungsbehörde schriftlich widerrufen wird. Stillschweigen gilt als Annahme.

Mit Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 4. September 2015 wurde das Verfahren abgeschlossen, nachdem ein Widerruf des Vergleichs unterblieben war (Protokoll Vorinstanz S. 5). Das Dispositiv lautete wie folgt (act. 13):

1. Das Verfahren wird als durch Vergleich erledigt abgeschlossen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
4. [Mitteilung]

Ein gegen den Vergleich erhobenes Revisionsgesuch der Beschwerdeführerin wies die Schlichtungsbehörde mit Beschluss vom 25. November 2015 ab, soweit sie darauf eintrat. Eine dagegen erhobene Beschwerde wies die Kammer mit Urteil vom 25. Januar 2016 ab, soweit sie darauf eintrat (Urteil vom 25. Januar 2016, Geschäfts-Nr. RU150070).

Mit Eingabe vom 27. Januar 2016 stellte die Beschwerdegegnerin den Antrag, es sei eine Vollstreckungsanordnung für die unverzügliche Ausweisung zu erlassen, und es sei der Beschwerdegegnerin die Rechtskraft des Beschlusses vom 4. September 2015 zu bescheinigen (act. 16).

Im Beschluss vom 29. Januar 2016 erwog die Schlichtungsbehörde, aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Vergleich gehe zweifelsfrei hervor, dass die Vereinbarung per 1. Januar 2016 als Ausweisungstitel gelte. Die Beschwerdeführerin habe sich ausdrücklich damit einverstanden erklärt, dass die Schlichtungsbehörde das zuständige Stadtammannamt anweise, die Verpflichtung der Klägerin gemäss Ziffer 2 des Vergleichs zu vollstrecken. Der Entscheid sei entsprechend zu berichtigen. Die Schlichtungsbehörde fasste folgendes Dispositiv (act. 19 = act. 23):

Der Beschluss vom 4. September 2015 wird berichtigt, indem er um die Ziffern 2 und 3 wie folgt ergänzt wird:

1. Das Verfahren wird als durch Vergleich erledigt abgeschlossen.
2. Die Klägerin wird verpflichtet, die gemieteten Räumlichkeiten (3-Zimmerwohnung im 3. Obergeschoss links, inkl. Keller und Winde Nr. 8, in der Liegenschaft an der D._____strasse ..., in ... Zürich per 1. Januar 2016 endgültig geräumt und gereinigt zu verlassen und der Beklagten unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
3. Das Stadttammannamt Zürich 4 wird angewiesen, die Verpflichtung der Klägerin gemäss Ziffer 2 dieses Beschlusses auf erstes Verlangen der Beklagten zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Beklagten vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Klägerin zu ersetzen.
4. Es werden keine Kosten erhoben.
5. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
6. [Mitteilung]
7. [Rechtsmittelbelehrung]

Mit Eingabe vom 1. Februar 2016 erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde gegen diesen Entscheid und wies darauf hin, sie habe zur Begründung bereits alles vorgebracht (act. 24). Am 2. Februar 2016 erfolgte eine Ergänzung, und die Beschwerdeführerin stellte den Antrag, der Entscheid vom 29. Januar 2016 sei aufzuheben und es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 28). Weitere Eingaben erfolgten am 4. Februar 2016 und am 8. Februar 2016 (act. 30 und 33). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Das Revisionsverfahren RU150070 ist den Parteien und der Kammer bekannt. Diese Akten sind nicht beizuziehen. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

Die Beschwerde muss begründet werden (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer hat im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid seiner Ansicht nach leidet. Was nicht gerügt wird, hat Bestand (OGer ZH RT120065). Bei Laien werden an die Begründung keine allzu hohen Anforderungen gestellt. Setzt sich der Beschwerdeführer mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheides aber überhaupt nicht auseinander, so ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (OGer ZH NQ110031). Eine ungenügende Begründung ist kein verbesserlicher Mangel im Sinne von Art. 132 ZPO, weshalb keine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen ist (OGer ZH RT110114).

Die Beschwerdeführerin legt dar, weshalb sie die Kündigung des Mietvertrages durch ihre Mutter für ungültig hält und dass es für sie wichtig wäre, mehr Zeit zu haben, um eine bessere Unterkunft zu finden. Der Fall müsse vor Mietgericht neu aufgerollt werden.

Der Streit zwischen den Parteien wurde durch den Vergleich vom 25. August 2015 beendet. Nachdem kein Widerruf eingegangen war, entfaltete der Vergleich die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides (Art. 241 Abs. 2 ZPO). Ein gegen den Vergleich erhobenes Revisionsbegehren blieb erst- und zweitinstanzlich ohne Erfolg. Mit dem angefochtenen Entscheid vom 29. Januar 2016 wurde keine neue Verpflichtung der Beschwerdeführerin begründet, sondern (in Dispositiv Ziffer 1) lediglich die bereits mit Beschluss vom 4. September 2015 angeordnete Abschreibung des Verfahrens pro memoria nochmals aufgeführt. Neues brachte der Beschluss vom 29. Januar 2016 lediglich hinsichtlich des Räumungsbefehls sowie der Anweisung an das Stadttammannamt Zürich 4 zur Vollstreckung. Die Vorinstanz erwog, aufgrund der von der Beschwerdeführerin im Vergleich eingegangenen Verpflichtung sei eine solche Anordnung im Rahmen der Erläuterung oder Berichtigung im Sinne von Art. 334 ZPO möglich. Die Beschwerdeführerin setzt sich damit nicht auseinander und zeigt keine Mängel am vorinstanzlichen Entscheid auf. Solche sind auch nicht zu erkennen, vereinbarte die Beschwerdeführerin mit der Beschwerdegegnerin doch, die Verpflichtung, das Objekt bis am 31. Dezember 2015 zu verlassen, gelte als Ausweisungstitel. Die Beschwerdeführerin hatte sich ausdrücklich damit einverstanden erklärt, dass die Schlichtungsbehörde das zuständige Stadttammannamt anweist, die Verpflichtung der Beschwerdeführerin zu vollstrecken. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

Mit diesem Entscheid wird der Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos und ist abzuschreiben.

3.

Umständehalber erübrigt sich die Erhebung von Kosten für das Beschwerdeverfahren. Es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

4.

Der Streitwert ist aufgrund der Akten nicht bestimmbar, weil Mietvertrag und Mietzins unbekannt sind. Ficht die Beschwerdeführerin den vorliegenden Entscheid beim Bundesgericht an und macht sie geltend, der Streitwert erreiche CHF 15'000.–, wird sie dazu nähere Angaben zu machen und mit Aktenhinweisen zu belegen haben, die es dem Bundesgericht gestatten, den Streitwert zu schätzen.

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage je eines Doppels von act. 24, 28, 30 und 33, sowie an die Schlichtungsbehörde 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 Angelegenheit. Der Streitwert ist nicht bekannt.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. M. Hinden

versandt am:
16. Februar 2016