

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RV250009-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. R. Hürlimann und Ersatzoberrichter lic. iur. T. Engler
sowie Leitende Gerichtsschreiberin lic. iur. E. Ferreño

Beschluss vom 8. Juli 2025

in Sachen

A. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **superprovisorische Einstellung der Vollstreckung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen
Verfahren am Bezirksgericht Uster vom 18. Juni 2025 (EZ250003-I)**

Erwägungen:

1. a) Anlässlich eines Verfahrens betreffend Erstreckung des Mietverhältnisses schlossen die Parteien einen Vergleich, in dem sie vereinbarten, das Mietverhältnis einmalig bis 31. Mai 2025 zu erstrecken; die Gesuchstellerin (als Mieterin) verpflichtete sich, das Mietobjekt bis spätestens am 2. Juni 2025 zu verlassen. Sodann hielten die Parteien fest, dass die Vereinbarung per 31. Mai 2025 als Ausweisungstitel gelte und die Gesuchstellerin damit einverstanden sei, dass das Gericht das Stadtmannamt Uster anweise, die Verpflichtung gemäss den Ziffern 1 und 2 zu vollstrecken (Urk. 3).

b) Mit Eingabe vom 30. Mai 2025 gelangte die Gesuchstellerin mit einem "Antrag auf eine sofortige SUPERPROVISORISCHE SISTIERUNGSVERFÜGUNG in Sache Ausweisungstitel beim Stadtmannamt Uster per 31. Mai 2025" an das Bezirksgericht Uster (Mietgericht). Mit Verfügung vom 2. Juni 2025 trat das Einzelgericht im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Uster als Vollstreckungsgericht (Vorinstanz) ohne Weiterungen unter Kostenfolge zu Lasten der Gesuchstellerin auf das Gesuch nicht ein (Urk. 4/2). Am 5. Juni 2025 reichte die Gesuchstellerin die Eingabe vom 30. Mai 2025, zusätzlich mit dem Datum des 4. Juni 2025 sowie einigen handschriftlichen Ergänzungen versehen, abermals beim Bezirksgericht Uster (Mietgericht) ein (Urk. 2). Die Vorinstanz leitete die neue Eingabe unverzüglich an das Obergericht weiter zur Prüfung, ob letztere als Rechtsmittel oder allenfalls als etwas anderes entgegenzunehmen sei (Urk. 1 S. 3). Da die hiesige Kammer die Eingabe der Gesuchstellerin nicht als Beschwerde im Sinne von Art. 319 ff. ZPO gegen die vorinstanzliche Verfügung vom 2. Juni 2025, sondern als neues Gesuch um vorsorgliche Sistierung der Vollstreckung qualifizierte, überwies sie mit Beschluss vom 13. Juni 2025 die Eingabe der Gesuchstellerin vom 4. Juni 2025 zur Beurteilung an das Bezirksgericht Uster (zurück) und schrieb das Beschwerdeverfahren ab (Urk. 1). Die Vorinstanz (Einzelgericht im summarischen Verfahren am Bezirksgericht Uster) wies in der Folge das Gesuch der Gesuchstellerin um Einstellung der Vollstreckung mit Urteil vom 18. Juni 2025 ab, auferlegte der Gesuchstellerin die Entscheidgebühr von

Fr. 300.– und sprach keine Parteientschädigungen zu (Urk. 5 Dispositivziffern 1-4 = Urk. 8 Dispositivziffern 1-4).

c) Dagegen erhob die Gesuchstellerin mit Eingabe vom 14. Juni 2025 (Poststempel vom 1. Juli 2025, eingegangen am 3. Juli 2025; vgl. an Urk. 7 angehefteter Briefumschlag samt Sendungsverfolgung der Post) innert Frist (Urk. 6) Beschwerde mit den folgenden Anträgen (Urk. 7 S. 1):

- "1. Das Urteil des Bezirksgericht Uster vom 18. Juni 2025 sei aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass meine Eingabe vom 4. Juni 2025 beim Bezirksgericht Uster im Sinne eines dringlichen Rechtsschutzinteresses an der *sofortigen* Sistierung der Ausweisungsvollstreckung zu verstehen gewesen wäre. Was laut Art. 265 ZPO nur einer vorübergehenden und nicht definitiven Einstellung der Vollstreckung entspricht, aber sicher sofort superprovisorisch-summarisch ausgeführt werden sollte.
3. Somit sei mein Gesuch um superprovisorische Sistierung nach Art. 265 an das Bezirksgericht zur ordnungsgemässen materiellen Behandlung zurückzuweisen. Eventualiter sei die Sistierung durch das Obergericht anzuordnen.
4. Es sei dieser Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen (Art. 325 Abs. 2 ZPO analog).
5. Es sei auf die Erhebung von Verfahrenskosten zu verzichten."

d) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-6). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – sogleich als unbegründet erweist, erübrigen sich weitere Prozesshandlungen (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. a) Das Beschwerdeverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar. Sein Zweck beschränkt sich darauf, den erstinstanzlichen Entscheid auf bestimmte, in der Beschwerde zu beanstandende Mängel hin zu überprüfen. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die beschwerdeführende Partei hat im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts) der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht. Erfüllt die Beschwerde grundlegende Inhaltsanforderungen nicht, fehlt es an einer Eintretensvoraussetzung und die Rechtsmittelinstanz hat darauf nicht einzutreten.

b) Die Gesuchstellerin verlangt mit ihren Anträgen 1-3 sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils vom 18. Juni 2025 und damit die Einstellung der Vollstreckung (Urk. 7 S. 1). Sofern die Gesuchstellerin mit ihrem Antrag 2 tatsächlich ein Feststellungsbegehren hätte stellen wollen, wäre darauf nicht einzutreten gewesen, legt sie doch in ihrer Beschwerdeschrift kein Feststellungsinteresse dar und ist ein solches auch aus den Akten nicht ersichtlich.

c) Mit dem heutigen Endentscheid wird das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde der Gesuchstellerin obsolet. Anzumerken ist, dass das Gesuch der Gesuchstellerin auf Einstellung der Vollstreckung mit vorinstanzlichem Urteil vom 18. Juni 2025 abgewiesen wurde (vgl. Urk. 8 Dispositivziffer 1). Gegen abweisende Entscheide kann begriffsimmanent ohnehin kein Aufschub der Vollstreckbarkeit gewährt werden, da kein Entscheid gefällt wurde, welcher als solcher vollstreckt werden könnte. Entsprechend wäre bei einem Entscheid auf das Gesuch um Aufschub der Vollstreckbarkeit nicht einzutreten gewesen.

3. a) Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, das Gesuch der Gesuchstellerin erweise sich von vornherein als offensichtlich unbegründet, weshalb auf eine Stellungnahme der Gesuchsgegnerin zu verzichten und definitiv zu entscheiden sei (Urk. 8 S. 3). Die Vorbringen der Gesuchstellerin vermöchten nicht zu überzeugen. Die Möglichkeit der unterlegenen Partei beim Vollstreckungsgericht ein Gesuch um Einstellung der Vollstreckung einzureichen, diene nicht der inhaltlichen Überprüfung der Vereinbarung resp. des Ausweisungstitels selber. Die Begründung der Gesuchstellerin, eine neue Vereinbarung zwischen den Parteien mit besseren Konditionen für sich selber erwirken zu wollen, sei von vornherein nicht zu hören. Sodann handle es sich bei der Behauptung einer nicht wiedergutzumachenden Härte für sie und ihren Sohn um unsubstantiierte Ausführungen. Weshalb die Gesuchstellerin zuletzt auf ihr Verhältnis zur hochbetagten Nachbarin verweist, erschliesse sich nicht. Sofern die Gesuchstellerin dies als Begründung für die erwähnte besondere Härte verstanden haben möchte, wäre dies jedenfalls zu verneinen. Schliesslich bringe sie lediglich den Umstand des Wegfalls des Eigenbedarfs als Begründung zur Kündigung des Mietvertrages als seit dem Ab-

schluss der Vereinbarung eingetretene Tatsache vor, welche ihrer Ansicht nach der Vollstreckung entgegenstehe. Dazu habe die Gesuchstellerin jedoch weder rechtsgenügende Behauptungen aufgestellt noch Belege eingereicht, weshalb diese Ausführungen nicht glaubhaft dargetan worden seien und als Einwendungen von vornherein nicht zu genügen vermöchten (Urk. 8 S. 4).

b) Die Gesuchstellerin moniert im Beschwerdeverfahren im Wesentlichen, die Vorinstanz habe ihr Sistierungsbegehren nicht rechtsgenügend geprüft und den Antrag auf eine superprovisorische Verfügung einer offensichtlich unzutreffenden Rechtsgrundlage zugeordnet. Dieser Verfahrensfehler verletze ihr rechtliches Gehör sowie ihr verfassungsmässiges Recht auf wirksamen Rechtsschutz nach Art. 29 BV. Der Zweck der superprovisorischen Sistierung sei doch gerade einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil in Form des Vollzugs der Ausweisung zu verhindern. Die Voraussetzungen von Art. 265 ZPO für vorsorgliche Massnahmen seien erfüllt. Das superprovisorische Verfahren diene eben genau dazu, rasch und ohne Anhörung der Gegenpartei ein Zuwarten mit der Verfahrensfortführung (der drohenden polizeilichen Ausweisung) zu ermöglichen (Urk. 7 S. 2). Sie sitze aus reiner Missgunst (der Töchter in Erbengemeinschaft mit ihrer lieben hochbetagten Vermieterin und Nachbarin) zusammen mit ihrem Sohn auf dem Schleudersitz. Es drohe ihr der Verlust ihres allerletzten Refugiums und dies völlig unverschuldet. Sie weise explizit darauf hin, dass ihrem Sohn ebenfalls die Achtung seines Rechtsschutzinteresses zustehen würde (Urk. 7 S. 3).

c) Die Beschwerdeschrift der Gesuchstellerin vermag den formellen Begründungsanforderungen nicht zu genügen (vgl. oben Erw. 2a). Die Gesuchstellerin legt lediglich ihre Sicht der Sach- und Rechtslage dar und setzt sich mit den massgeblichen Erwägungen des angefochtenen Urteils nicht einmal ansatzweise auseinander. Insbesondere zeigt sie nicht auf, dass die Vorinstanz zu Unrecht die inhaltliche Überprüfung der Vereinbarung der Parteien beziehungsweise des Ausweisungstitels sowie die Erwirkung einer neuen Vereinbarung mit besseren Konditionen für die Gesuchstellerin unterliess (Urk. 7 S. 2 f.). Ebenso wenig legt sie dar, dass die Vorinstanz zu Unrecht ihre Einwendungen einer nicht wiedergutzumachenden Härte für sie und ihren Sohn und des Wegfalls des Eigenbedarfs als

Begründung zur Kündigung des Mietvertrages als unsubstantiierte Ausführungen bzw. nicht rechtsgenügende Behauptungen ohne Belege qualifizierte (vgl. Urk. 7 S. 2 f.). Die Gesuchstellerin begnügt sich im Wesentlichen damit, ihre bereits im vorinstanzlichen Verfahren gemachten Ausführungen teilweise zu wiederholen und die Prüfung des Ausweisungstitels anhand ihrer Vorbringen im Beschwerdeverfahren zu beantragen. Darauf ist nicht weiter einzugehen. Vor diesem Hintergrund ist mangels hinreichender Begründung auf die Beschwerde der Gesuchstellerin nicht einzutreten.

4. a) Die Gesuchstellerin beantragt, für das Beschwerdeverfahren auf die Erhebung von Kosten zu verzichten (Urk. 7 S. 1). Es liegt kein Fall vor, für welchen gemäss Art. 113 ff. ZPO eine besondere Kostenregelung gilt bzw. keine Kosten zu erheben sind. Entsprechend ist die Entscheidgebühr gemäss Art 105 Abs. 1 ZPO von Amtes wegen festzusetzen. Diese sind nach Art. 106 Abs. 1 ZPO der unterliegenden Partei aufzuerlegen, wobei bei Nichteintreten die klagende Partei als unterliegend gilt, was im Gesetz ausdrücklich verankert ist. Es liegt schliesslich auch kein Sachverhalt nach Art. 107 ZPO vor, welcher einen Kosten-erlass rechtfertigen würde, zumal die Gesuchstellerin einen solchen auch nicht genannt hat. Damit ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 4, § 8 Abs. 1 sowie § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 150.– festzusetzen. Ausgangsgemäss ist die Entscheidgebühr der Gesuchstellerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

b) Ob die Gesuchstellerin mit ihrer Ausführung, als rechtsunkundige Frau, welche aus finanziellen Gründen als "völlig Mittellose" keine anwaltliche Unterstützung beziehungsweise juristische Vertretung beziehen könne, ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands stellen möchte oder allenfalls um Ansetzung einer Nachfrist zur Einreichung des Gesuches ersucht, kann vorliegend offen bleiben. Gemäss den vorstehenden Erwägungen war auf die Beschwerde zufolge Aussichtslosigkeit nicht einzutreten (Art. 117 lit. b ZPO), weshalb der Gesuchstellerin die unentgeltliche Prozessführung für das Beschwerdeverfahren unabhängig von ihrer finanziellen Situation ohnehin nicht gewährt werden könnte. Was die Bestel-

lung eines unentgeltlichen Rechtsbeistands angeht, ist im Übrigen festzuhalten, dass es an der Gesuchstellerin wäre, einen Anwalt zu bezeichnen, dessen Bestellung als unentgeltlichen Rechtsbeistand sie anstrebt. Das Gericht bestellt den Beistand lediglich im Anwendungsbereich von Art. 69 ZPO von sich aus (vgl. dazu OGer ZH RU160006 vom 15. März 2016, E. 4.2).

c) Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, der Gesuchstellerin zufolge ihres Unterliegens und der Gesuchsgegnerin mangels relevanter Aufwendungen (Art. 106 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde der Gesuchstellerin wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 150.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden der Gesuchstellerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegnerin unter Beilage von Kopien von Urk. 7 und 9, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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 und ein Entscheid über vorsorgliche Massnahmen im Sinne von Art. 98 BGG. Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit mietrechtlicher Natur. Der Streitwert beläuft sich auf unter Fr. 15'000.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 8. Juli 2025

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Leitende Gerichtsschreiberin:

lic. iur. E. Ferreño

versandt am:
ip