

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF200004-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. P. Higi
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 26. Februar 2020

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagte,

beide vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des
Bezirksgerichtes Andelfingen vom 30. Dezember 2019 (ER190005)

Rechtsbegehren der Gesuchsteller und Berufungsbeklagten:

(act. 1 S. 2)

"Der Beklagten sei zu befehlen, den Klägern die Liegenschaft D. _____ -
strasse ..., E. _____ [Ort], Kat.Nr. 1 unverzüglich zu übergeben und die von
ihr auf dieser Liegenschaft belegten Flächen und Räume, so insbesondere
das Wohngebäude unverzüglich zu räumen, mit Androhung der Zwangsvoll-
streckung im Unterlassungsfall, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl.
Mehrwertsteuer) zulasten der Beklagten."

Urteil des Bezirksgericht Andelfingen:

(act. 8 = act. 11 S. 6)

1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, das Grundstück Grundbuch F._____, Blatt 2, Kataster 1, Plan 3, G.____ [Zone 1], H.____ [Zone 2], EGRID 4 an der D.____-strasse ... in E.____ (alle von der Gesuchsgegnerin auf dieser Liegenschaft belegten Flächen und Räume, so insbesondere das Wohngebäude) **bis spätestens 31. Januar 2020** zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Für den Fall, dass die Gesuchsgegnerin den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 bis zum 31. Januar 2020 nicht befolgt haben sollte, wird das Gemeindeammannamt des Bezirks Andelfingen angewiesen, den Befehl gemäss Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf erstes Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von den Gesuchstellern vorzuschüssen. Sie sind ihnen aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt.
4. Die Gerichtskosten werden der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie werden von den Gesuchstellern bezogen, sind ihnen aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung von Fr. 900.– (zuzüglich 7.7 % Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
- 6./7. [Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung: Berufung, 10 Tage, keine Fristenstillstände].

Berufungsanträge der Berufungsklägerin:

(act. 12 S. 2)

- "1. Es sei der vorinstanzliche Entscheid vollumfänglich aufzuheben und das Gesuch abzuweisen.
2. Eventualiter sei das Gesuch zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

3. Eventualiter sei der Räumungszeitpunkt auf einen angemessenen Zeitpunkt – frühestens auf den 31. Juli 2020, 24:00 Uhr, festzusetzen.
4. Es sei die aufschiebende Wirkung aufrechtzuerhalten und ein allfälliger Antrag der Gesuchsteller und Berufungsbeklagten auf vorläufige Vollstreckung abzuweisen.
5. Es sei der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin bei Antrag der Berufungsbeklagten auf vorläufige Vollstreckung Frist zur Stellungnahme anzusetzen.
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Gesuchsteller und Berufungsbeklagten."

Erwägungen:

1.1. A._____ (Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin, fortan Berufungsklägerin) war Eigentümerin des Grundstücks GB-Blatt 2, Kat.-Nr. 1 (Gebäude Landwirtschaft, Wohnen, befestigte Flächen, Acker, Wiese, Weide und Gartenanlage) an der D._____ -strasse ... in E._____. Das Grundstück wurde zwangsversteigert und am 18. Juni 2019 für Fr. 820'000.00 an C._____ und B._____ (Gesuchsteller und Berufungsbeklagte, fortan Berufungsbeklagte) zugeschlagen (act. 3/1). Am 13. August 2019 wurden die Berufungsbeklagten im Grundbuch als Eigentümer eingetragen (act. 3/3).

1.2. Die Berufungsbeklagten beantragten mit Eingabe vom 27. November 2019 beim Bezirksgericht Andelfingen (nachfolgend Vorinstanz) im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen, es sei der Berufungsklägerin zu befehlen, das ersteigerte Grundstück unverzüglich zu räumen und ihnen zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 1 S. 2, vgl. eingangs aufgeführtes Rechtsbegehren). Mit Verfügung vom 3. Dezember 2019 setzte die Vorinstanz der Berufungsklägerin Frist an, um schriftlich zum Gesuch Stellung zu nehmen (act. 4). Parallel dazu war offenbar ein Schlichtungsverfahren in Mietsachen bei der Schlichtungsbehörde Andelfingen hängig. Am 12. Dezember 2019 wurde der Berufungsklägerin von der Schlichtungsbehörde vorab per E-Mail mitgeteilt, dass die Ladung zur Schlichtungsverhandlung vom 16. Dezember 2019, 13.30 Uhr, wegen der Anhängigkeit des Ausweisungsverfahrens abgenommen werde. Eine Sistierungsverfügung werde auf dem postalischem Weg folgen. Mit E-Mail vom 13. Dezember 2019 meldete sich Y._____ vom ... [Rechtsbe-

ratung] "I. _____" bei der Vorinstanz: Er hielt unter Einreichung einer Vollmacht der Berufungsklägerin fest, Letztere in aussergerichtlichen Angelegenheiten vertreten zu dürfen und als Vertrauensperson für die Schlichtungsverhandlung mandatiert zu sein. Y. _____ nahm Bezug auf die Sistierung im Schlichtungsverfahren und das Ausweisungsverfahren. Er erklärte, sich – soweit mit der angehängten Vollmacht zulässig – als Zustelladresse für die Unterlagen in den erwähnten Verfahren zur Verfügung zu stellen (act. 6). Im Telefonat vom selben Tag teilte die Vorinstanz Y. _____ mit, er werde als Zustelladresse, nicht als Rechtsvertreter in das Verfahrensrubrum aufgenommen. Der Berufungsklägerin sei mit Verfügung vom 3. Dezember 2019 Frist zur Gesuchsantwort angesetzt worden. Sollte sie die Abholfrist hinsichtlich der Verfügung verpassen, würde diese erneut an das ... [Rechtsberatung] versendet. Die Frist werde mit erfolgreicher Zustellung zu laufen beginnen (act. 7). Mit Urteil vom 30. Dezember 2019 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten im eingangs aufgeführten Sinne gut (act. 11 S. 6 f.).

2.1. Mit Eingabe vom 13. Januar 2020 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin gegen das vorinstanzliche Urteil vom 30. Dezember 2019 rechtzeitig Berufung mit den vorstehend genannten Rechtsmittelanträgen (act. 12 S. 2). Am 21. Januar 2020 (Datum Poststempel) reichte die Berufungsklägerin ein Schreiben ein, wonach sie Y. _____ mitteilte, dass "das ... [Rechtsberatung] als Zustelladresse für die Gerichtsurkunden im Berufungsverfahren am Obergericht Zürich" gelten solle (act. 15). Mit Telefonat vom 23. Januar 2020 bekräftigte die Berufungsklägerin nochmals, Y. _____ als Zustellungsempfänger zu bezeichnen (act. 16). Eine entsprechende Anpassung wurde im Rubrum vorgenommen.

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-9). Da sich die Berufung sogleich als unbegründet erweist (vgl. nachfolgende Erwägungen), kann auf die Einholung einer Berufungsantwort der Berufungsbeklagten verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Ihnen ist lediglich ein Doppel der Eingabe der Berufungsklägerin vom 13. Januar 2020 zuzustellen.

3. Die Berufung wurde schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO) eingereicht. Insofern ist auf sie einzutreten. Es kann sowohl

die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur dann noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hatten vorgebracht werden können (Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. dazu BGE 138 III 625). Ist das nicht der Fall, bleiben die neuen Tatsachen und Beweismittel unberücksichtigt.

4. Die Vorinstanz erwog, die Berufungsklägerin habe sich (zum Ausweisungsgesuch) nicht vernehmen lassen, sodass der von den Berufungsbeklagten dargestellte Sachverhalt unbestritten sei: Die Berufungsklägerin sei ursprüngliche Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 1 gewesen und bewohne das darauf befindliche Wohnhaus bis heute. Die Berufungsbeklagten hätten das Grundstück am 18. Juni 2019 im Rahmen eines Zwangsverwertungsverfahrens ersteigert. Mit Schreiben vom 23. August 2019 hätten die Berufungsbeklagten die Berufungsklägerin aufgefordert, aus dem Wohnhaus auf dem Grundstück auszuziehen und dieses geräumt sowie besenrein zu übergeben. Der Aufforderung sei die Berufungsklägerin nicht nachgekommen. Die Parteien hätten über den Abschluss eines Mietvertrages oder einen Rückkauf verhandelt, eine Einigung sei aber nicht zustande gekommen. Die Vorinstanz hielt unter Hinweis auf Art. 66 Abs. 1 VZG und Art. 656 Abs. 2 ZGB weiter fest, dass die Berufungsbeklagten schon mit dem Zuschlag Eigentümer des Grundstücks geworden seien. Sie könnten gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB die Ausweisung der sich in der Liegenschaft befindlichen Berufungsklägerin verlangen. Es liege klares Recht vor. Gestützt auf diese Erwägungen hiess die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch gut, wobei sie mit Blick auf die Festtage der Berufungsklägerin für die Räumung bis zum 31. Januar 2020 Zeit gab (act. 11 S. 3-4).

5.1.1. Die Berufungsklägerin macht zunächst zusammengefasst geltend, sie habe die I._____ AG für die Beratung und die Verhandlungen zum Rückkauf des Grundstücks beauftragt. Das Urteil vom 30. Dezember 2019 betreffend die Ausweisung habe die Vorinstanz nicht ausschliesslich an die I._____ AG zustellen dürfen. Von einer Zustellung an die I._____ AG habe sie (die Berufungsklägerin)

auch nicht gemäss der E-Mailnachricht des Gerichtsschreibers vom 13. Dezember 2019 ausgehen müssen, welcher das Rechtsatelier der I. _____ AG einzig als Zustelladresse im Schlichtungsverfahren habe aufnehmen wollen. Sie sei im Ausweisungsverfahren nicht von der I. _____ AG vertreten worden und sie habe diese weder schriftlich, mündlich noch stillschweigend konkludent zum Empfang von Sendungen berechtigt. Das vorinstanzliche Urteil entfalte demgemäss keine Rechtswirkung und sei ungültig (act. 12 S. 4 f.).

5.1.2. Das vorinstanzliche Urteil vom 30. Dezember 2019 wurde am 3. Januar 2020 an Y. _____ zugestellt (act. 9/2). Es kann der Berufungsklägerin darin zugestimmt werden, dass aus den vorinstanzlichen Akten keine Erklärung ihrerseits hervorgeht, Y. _____ resp. die I. _____ AG als Zustelladresse benannt zu haben. Eine dahingehende Erklärung wurde einzig von Y. _____ abgegeben. Gemäss der bei den vorinstanzlichen Akten liegenden Vollmacht war dieser jedoch nicht berechtigt, im gerichtlichen Verfahren für die Berufungsklägerin Erklärungen abzugeben (act. 6). Die Vorinstanz hätte Y. _____ resp. die I. _____ AG nicht als Zustelladresse im Rubrum aufnehmen dürfen und die Zustellung des Endentscheides an ihn war insofern fehlerhaft. Dass das vorinstanzliche Urteil aufgrund dessen ohne Weiteres unwirksam, ungültig oder nichtig wäre und aufgehoben werden müsste, ergibt sich daraus allerdings nicht. Es sind die Interessen, welche mit der verletzten (Zustellungs-)Norm geschützt werden sollen, zu berücksichtigen. Durch die Bestimmungen über die Zustellung (Art. 136 ff. ZPO) soll hauptsächlich sichergestellt werden, dass die zuzustellenden Urkunden dem (richtigen) Adressaten zukommen, er zur Wahrnehmung seiner Rechte und Pflichten von ihnen Kenntnis nehmen und dies mit Sicherheit festgestellt werden kann. Es gilt der Grundsatz, dass einer Partei aus einer mangelhaften Zustellung resp. Eröffnung keine Nachteile erwachsen dürfen. Eine fehlerhafte Zustellung des Endentscheides entfaltet im Allgemeinen keine Rechtswirkung und die Zustellung wäre zu verbessern, indem sie zu wiederholen ist. Es ist jedoch im konkreten Einzelfall zu prüfen, ob die betroffene Partei durch den gerügten Zustellungsmangel tatsächlich benachteiligt worden ist. In diesem Sinne findet die Berufung auf Formmängel ihre Grenzen am Grundsatz von Treu und Glauben, der auch in diesem prozessualen Bereich gilt. Solange die Rechte der betroffenen Partei trotz fehlerhaf-

ter Zustellung gewahrt wurden, sie mithin rechtzeitig von der zugestellten Urkunde Kenntnis erhalten hat und durch die Zustellung ausgelöste, gesetzliche oder richterliche Fristen wahren konnte, gilt die mangelhafte Zustellung als geheilt bzw. wäre eine Berufung auf den Mangel rechtsmissbräuchlich (vgl. BGer 4A_367/2007 vom 30. November 2007 E. 3.2 m.w.H. sowie auch OGer ZH PF160020 vom 15. August 2016 E. 2.4. und RB170008 vom 29. Juni 2017 E. 5.2.1.; KUKO ZPO-Weber, 2. A., Basel 2014, Art. 136 N 1; BK ZPO-Frei, Bd. I, Bern 2012, Art. 138 N 2).

5.1.3. Die Berufungsklägerin macht (zu Recht) nicht geltend, sie habe das vorinstanzliche Urteil vom 30. Dezember 2019 nicht erhalten und ihre Rechte nicht hinreichend wahren können. Sie reichte am 13. Januar 2020 eine elf Seiten umfassende Berufungsschrift bei der Kammer ein und nahm darin auf die Erwägungen aus dem vorinstanzlichen Entscheid Bezug. Zudem reichte sie das Urteil als Beilage zu ihrer Berufung ein (vgl. etwa act. 12 S. 5 und 11). Unter diesen Umständen kann eine Wiederholung der Zustellung des Endentscheides unterbleiben und es erweist sich die Berufung auf die fehlerhafte Zustellung als rechtsmissbräuchlich. Die Berufungsklägerin kann aus ihren Vorbringen nichts zu ihren Gunsten ableiten, ihre Berufung ist insofern abzuweisen.

An dieser Stelle drängt sich der Hinweis auf, dass das Gebaren der Berufungsklägerin im Zusammenhang mit der Zustellung gerichtlicher Sendungen auch sonst offenkundig rechtsmissbräuchlich erscheint: Zum einen beruft sich die Berufungsklägerin darauf, im Oktober 2019 für ihre Postsendungen einen Nachsendeauftrag eingerichtet und nichts von der Anhängigkeit des Ausweisungsverfahrens sowie der Zustellung von Gerichtsakten gewusst zu haben. Die vorinstanzliche Verfügung vom 3. Dezember 2019 konnte ihr aber am 13. Dezember 2019 am Schalter zugestellt werden (act. 4 und act. 5/1). Gemäss vorgelegtem Beleg wurde die Postumleitung der Berufungsklägerin am 24. Dezember 2019 rückwirkend für die Zeit vom 12. Oktober 2019 bis 3. Februar 2020 aufgegeben und zwar an eine Postlagernd-Adresse, im von der Berufungsklägerin zugegebenen Wissen darum, dass Gerichtssendungen von der Schweizerischen Post nicht postlagernd zurückbehalten werden (act. 12 S. 4, act. 14/4). Zum anderen bemühte sich der

– gemäss Standpunkt der Berufungsklägerin im Berufungsverfahren nicht gewünschte – Zustellungsempfänger Y. _____ im Berufungsverfahren zunächst wiederum selber (telefonisch) darum, als Zustellungsempfänger aufgenommen zu werden. Nach versagter Auskunft zum Verfahren ihm gegenüber durch die Kammer bestätigte schliesslich die Berufungsklägerin, Y. _____ sei ihr Zustellungsempfänger (act. 15-16).

5.2.1. Die Berufungsklägerin wendet weiter ein, die Vorinstanz sei von einem unbestrittenen Sachverhalt, wie ihn die Berufungsbeklagten dargestellt hätten, ausgegangen, weil sie (die Berufungsklägerin) sich nicht dazu geäussert habe. Die Vorinstanz dürfe bei Säumnis aber nicht von vornherein von einem unbestrittenen Sachverhalt ausgehen. Die Säumnisfolgen seien im summarischen Verfahren nicht besonders geregelt. Aufgrund des Verweises in Art. 219 ZPO würden auch im Rechtsschutz in klaren Fällen subsidiär die Regeln des ordentlichen Verfahrens gelten, wo der säumige Beklagte nach Art. 223 ZPO eine "zweite Chance" erhalte. Die Vorinstanz hätte ihr auf die versäumte Stellungnahme hin mindestens eine kurze Nachfrist ansetzen müssen, zumal ihre Säumnis von sehr grosser Tragweite gewesen sei. Eine Nachfrist hätte ihr die Vorinstanz zumindest aufgrund der gerichtlichen Fragepflicht nach Art. 56 ZPO ansetzen sollen. Indem dies nicht geschehen sei, seien ihre Verfahrensrechte sowie ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Eine Verletzung führe ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung desselben und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides. Dementsprechend sei die Berufung gutzuheissen und das vorinstanzliche Urteil aufzuheben (act. 12 S. 5 f.).

5.2.2. In Art. 252 bis Art. 257 ZPO zum summarischen Verfahren resp. dem Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen findet sich keine Säumnisbestimmung. Der Verweis in Art. 219 ZPO auf die Bestimmungen des ordentlichen Verfahrens gilt nicht absolut, die Bestimmungen werden lediglich als "sinngemäss" anwendbar erklärt, das heisst Abweichungen können sich direkt aus dem Gesetz ergeben oder aber durch die Natur eines besonderen Verfahrens bedingt sein (siehe BGE 138 III 483 E. 3.2.2). Die Säumnis einer Partei (z.B. Nichterscheinen zur Verhandlung, Nichteinreichen der Rechtsschrift) darf den Prozess nicht zu

Lasten der anderen Partei verzögern. Die gesetzlichen Säumnisfolgen treten deshalb grundsätzlich sofort ein und sind zwingend; es steht nicht im gerichtlichen Ermessen, etwa im Einzelfall eine Nachfrist zu gewähren. Ausnahmen müssen gesetzlich vorgesehen sein (vgl. Botschaft ZPO, BBl 2006 7221, S. 7309; siehe auch KUKO ZPO-Hoffmann-Nowotny, a.a.O., Art. 147 N 6). Mit Art. 147 ZPO findet sich eine "allgemeine Regel" zur Säumnis im Gesetz, die besagt, dass das Verfahren ohne die versäumte Handlung weiterzuführen ist, *sofern das Gesetz nichts anderes bestimmt* und die Säumnisfolgen angedroht waren (Art. 147 Abs. 2 und 3 ZPO). So verhält es sich bei Säumnis mit der schriftlichen Stellungnahme zum Gesuch im Rechtsschutz in klaren Fällen. Aufgrund der allgemeinen Säumnisbestimmung von Art. 147 ZPO als auch der Natur des summarischen Verfahrens des Rechtsschutzes in klaren Fällen, welches dem Grundsatz der Prozessbeschleunigung unterliegt, kann keine analoge Anwendung einer anderen Bestimmung (wie etwa jener nach Art. 223 Abs. 1 ZPO) erfolgen (zum Verzicht auf eine generelle Nachfrist aus Art. 253 i.V.m. Art. 219 i.V.m. Art. 223 Abs. 1 ZPO vgl. auch Kaufmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 253 N 29 ff.; ZK ZPO-Klingler, 3. A., Zürich/Basel/Genf 2016, Art. 252 N 22 f. und Art. 253 N 3; KUKO ZPO-Jent-Sørensen, 2. A., Basel 2014, Art. 252 N 6). Eine gesetzliche Grundlage für die Ansetzung einer Nachfrist lässt sich auch nicht in der gerichtlichen Fragepflicht gemäss Art. 56 ZPO finden. Diese greift bei unklaren, widersprüchlichen, unbestimmten oder offensichtlich unvollständigen Vorbringen, die klarzustellen oder zu ergänzen wären, nicht aber beim Fehlen von Vorbringen aufgrund von Säumnis. Insbesondere dient die gerichtliche Fragepflicht nicht dazu, prozessuale Nachlässigkeiten auszugleichen oder gar die Auswirkungen bewussten Verhaltens einer Partei rückgängig zu machen, wo sich dieses nachträglich als nachteilig auswirkt (vgl. KUKO ZPO-Oberhammer, a.a.O., Art. 56 N 5 m.w.H.).

5.2.3. Die vorinstanzliche Verfügung vom 3. Dezember 2019 mit der Fristansetzung zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch konnte der Berufungsklägerin (wie bereits erwähnt) am 13. Dezember 2019 zugestellt werden (act. 4 und act. 5/29). Das Thema der Berücksichtigung einer Zustelladresse stellte sich erst ab diesem Tag. Die gesetzte 10-tägige Frist zur Einreichung der Stellungnahme liess die Berufungsklägerin ungenutzt verstreichen. Aus der gerichtlichen Tele-

fonauskunft vom 13. Dezember 2019 war nur auf einen erneuten Versandt der Verfügung zu schliessen, sollte die Berufungsbeklagte die Abholfrist verpasst haben (act. 7), was aber gerade nicht eintrat. Wie vorstehend aufgezeigt, war die Vorinstanz nicht gehalten der Berufungsklägerin eine Nachfrist anzusetzen. Die Berufungsklägerin wurde in der Verfügung vom 3. Dezember 2019 in Anwendung von Art. 147 Abs. 3 ZPO sodann korrekt darauf hingewiesen, dass bei Säumnis aufgrund der Akten entschieden werde (act. 4 S. 2), das Verfahren also ohne die versäumte Handlung fortgeführt werde. Es kann somit keine Rede davon sein, dass die Vorinstanz die Verfahrensrechte resp. das rechtliche Gehör der Berufungsklägerin verletzt hätte. Die Berufung der Berufungsklägerin ist auch in diesem Punkt offensichtlich unbegründet bzw. haltlos und abzuweisen.

5.3.1. Die weiteren Vorbringen der Berufungsklägerin in der Berufungsschrift betreffen Äusserungen zum Sachverhalt, zu welchem sie sich ihrer Ansicht nach nicht gehörig äussern können. Sie führt im Wesentlichen an, mit den Berufungsbeklagten seit September 2019 Gespräche und Verhandlungen über einen Rückkauf des Grundstücks geführt und bis Anfang Januar 2020 für die Nutzung und den Besitz der Liegenschaft eine kommentarlos angenommene Mietzinsvergütung entrichtet zu haben sowie für die anfallenden Nebenkosten und den notwendigen kleinen Unterhalt aufgekommen zu sein. Ihr (der Berufungsklägerin) sei die alleinige Nutzung der Liegenschaft über mehr als sechs Monate gewährt worden. Sie habe folglich nach Treu und Glauben und unter Berücksichtigung des Vertrauensprinzips davon ausgehen können, dass konkludent ein Mietverhältnis zustande gekommen sei. Die Berufungsbeklagten hätten ihr daher mit einem vom Kanton genehmigten Formular kündigen müssen, was nicht geschehen sei. Eventualiter verlangt die Berufungsklägerin eine angemessene Erstreckung bis zum 31. Juli 2020 oder eine längere Räumungsfrist nach richterlichem Ermessen. Die sofortige Ausweisung aus dem langjährigen Wohnhaus ihrer Familie hätte für sie eine unzumutbare Härte zur Folge. Eine kürzere Auszugsfrist wäre unbillig, zumal die Berufungsbeklagten keinen Eigenbedarf geltend machten und mehrmals ihre grundsätzliche Bereitschaft zur Rückübertragung des Grundstücks an sie geäussert hätten. Im Falle einer Räumungsfrist von mindestens sechs Monaten könnten die Vertragsverhandlungen zu einem für beide Parteien befriedigenden Abschluss

gebracht resp. durch sie eine neue Wohnung gefunden werden (vgl. act. 12 S. 3 und 8 f.)

5.3.2. Die Berufungsbeklagte liess die Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch vor Vorinstanz unbenutzt verstreichen, ihre Darlegungen im Berufungsverfahren stellen damit neue Tatsachenbehauptungen dar. Dass es der Berufungsklägerin trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen wäre, die Tatsachenbehauptungen bereits vor Vorinstanz vorzubringen, ergibt sich weder aus ihren Vorbringen in der Berufung noch ist solches ersichtlich. Die erst mit der Berufung vorgebrachten Tatsachenbehauptungen stellen damit nicht zu berücksichtigende Noven dar (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO; vgl. oben Erw. 3.). Dementsprechend bleibt die Berufung insoweit unbegründet und ist abzuweisen.

5.4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Berufungsklägerin mit ihrer Berufung nicht durchdringt. Diese ist abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil vom 30. Dezember 2019 (Geschäfts-Nr. ER19005-B/U01) ist zu bestätigen.

6. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bemisst sich grundsätzlich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls. Die sich daraus ergebende einfache Grundgebühr wird im summarischen Verfahren reduziert. Die Entscheidgebühr ist somit auf Fr. 700.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig. Parteientschädigungen sind für das Berufungsverfahren keine zuzusprechen: Der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, den Berufungsbeklagten nicht, da ihnen keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Andelfingen, Einzelgericht im summarischen Verfahren, vom 30. Dezember 2019 (Geschäfts-Nr. ER19005-B/U01) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.00 festgesetzt.

3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Berufungsklägerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 12, sowie an das Bezirksgericht Andelfingen, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'000.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Würsch

versandt am: