

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF140040-O/U

Mitwirkend: Obergerichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Ersatzrichter  
lic. iur. H. Meister und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen  
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden.

## Beschluss und Urteil vom 10. September 2014

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

1. B. \_\_\_\_\_,

2. C. \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerinnen und Beschwerdegegnerinnen,

Nr. 1 und 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. \_\_\_\_\_,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Meilen vom 26. August 2014 (ER140024)

### Erwägungen:

1.

Mit Eingabe vom 8. Juli 2014 stellten die Gesuchstellerinnen und Beschwerdegegnerinnen (im Folgenden: Gesuchstellerinnen) beim Bezirksgericht Meilen im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen ein Ausweisungsbegehren gegen die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (im Folgenden: Gesuchsgegnerin) (act. 1). Eine erste prozessleitende Verfügung vom 9. Juli 2014 konnte der Gesuchsgegnerin persönlich zugestellt werden (act. 5). Mit Verfügung vom 23. Juli 2014 wurde der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um zum Ausweisungsgesuch Stellung zu nehmen (act. 9). Mit Urteil vom 26. August 2014 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Es erwog, die Gesuchsgegnerin habe zum Ausweisungsgesuch nicht Stellung genommen. Es sei deshalb auf die Behauptungen der Gesuchstellerinnen abzustellen. Die Gesuchstellerinnen hätten am 20. März 2014 das Mietverhältnis gültig per 30. April 2014 aufgelöst. Die Parteien hätten danach eine Verlängerung bis am 31. Mai 2014 vereinbart. Dennoch habe die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt nicht verlassen. Da die Gesuchsgegnerin keinen Rechtsgrund mehr zum Verbleib in der Wohnung habe, sei das Ausweisungsbegehren gutzuheissen (act. 11 = act. 14). Der Entscheid wurde der Gesuchsgegnerin am 27. August 2014 zugestellt (act. 12/1). Mit Eingabe vom 28. August 2014 erhob die Gesuchsgegnerin rechtzeitig Beschwerde gegen das Urteil vom 26. August 2014 (act. 15). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO; vgl. ZK ZPO-Reetz/Theiler, Art. 311 N 34 betreffend das Rechtsmittel der Berufung). Bei juristischen Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Und 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. Sind diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. OGerZH NQ110031 vom 9. August 2011). Eine ungenügende Begründung ist kein verbesserlicher Mangel im Sinne von Art. 132 ZPO, weshalb keine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen ist (OGerZH RT110114 vom 18. August 2011, zugänglich unter [www.gerichte-zh.ch](http://www.gerichte-zh.ch)).

Die Gesuchsgegnerin reichte ihre Beschwerde in englischer Sprache ein. Da die Amtssprache Deutsch ist, könnte der Gesuchsgegnerin Frist zur Nachreichung einer deutschsprachigen Eingabe angesetzt werden (Art. 129 ZPO, Art. 48 KV). Dies würde im vorliegenden Fall niemandem etwas nützen, weshalb darauf zu verzichten ist.

3.

3.1. In Bezug auf den Ausweisungsentscheid stellt die Gesuchsgegnerin sinngemäss den Antrag, es sei auf das Begehren nicht einzutreten. Sie setzt sich indes mit den Argumenten der Vorinstanz nicht ansatzweise auseinander, weshalb auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten ist.

Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die Gesuchsgegnerin mit ihren Argumenten auch nicht durchzudringen vermöchte, wenn auf die Beschwerde eingetreten würde. Dies schon deshalb, weil es sich bei den Behauptungen der Gesuchsgegnerin um unzulässige Noven handelt. Die Vorinstanz setzte der Gesuchsgegnerin mit Verfügung vom 23. Juli 2014 Frist zu Stellungnahme an. Die Gesuchsgegnerin hätte diese Gelegenheit wahrnehmen müssen, um ihre Sicht der Dinge darzulegen. Im Verfahren vor Obergericht ist sie damit zu spät (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Doch selbst, wenn die neuen Behauptungen berücksichtigt und als unbestritten betrachtet würden, liesse sich nichts zu Gunsten der Gesuchsgegnerin ableiten. Sie legt dar, dass sie eine neue Wohnung gefunden habe, zurzeit aber noch nicht umziehen könne. Weiter macht sie Ausführungen bezüglich ihrer finanziellen Verhältnisse und ihrer krank gewordenen Mutter. Damit zeigt die Gesuchsgegnerin auf, dass ein unverzüglicher Auszug aus dem Mietobjekt für sie eine grosse Härte darstellen

würde. Dies wird nicht bezweifelt, begründet aber kein Recht auf ein Verbleiben in der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses.

3.2. Hinsichtlich des Kostenentscheides macht die Gesuchsgegnerin sinngemäss geltend, dass das Verfahren von den Gesuchstellerinnen eingeleitet worden sei, weshalb diese die Kosten tragen müssten. Im Übrigen wäre ihr die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren gewesen.

Die Gesuchsgegnerin hat im erstinstanzlichen Verfahren keinen Antrag auf Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege gestellt, weshalb die Vorinstanz auch nicht darüber zu entscheiden hatte. Entgegen der Ansicht der Gesuchsgegnerin sind die Verfahrenskosten primär nicht von den Gesuchstellerinnen zu tragen, sondern von der Partei, die den Prozess verloren hat (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Darauf hat die Vorinstanz hingewiesen (act. 14 S. 6). Da die Gesuchsgegnerin unterlegen ist, sind ihr die Verfahrenskosten zu Recht auferlegt worden. Die Höhe der Gerichtskosten und der Parteientschädigung wird von der Gesuchsgegnerin nicht gerügt. Die Beschwerde bezüglich des Kostenentscheides ist abzuweisen.

4.

Die Gesuchsgegnerin stellt sinngemäss auch einen Antrag um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren. Abgesehen davon, dass die Gesuchsgegnerin ihre finanziellen Verhältnisse nicht offen legt, erscheint die vorliegende Beschwerde als aussichtslos, weshalb das Gesuch abzuweisen ist (Art. 117 lit. b ZPO).

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteienentschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Gesuchsgegnerin nicht wegen Unterliegens, den Gesuchstellerinnen nicht mangels erheblicher Aufwendungen in diesem Verfahren.

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
2. Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 300.00 festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerinnen und Beschwerdegegnerinnen unter Beilage eines Doppels von act 15, sowie an das Bezirksgericht Meilen und an die Obergerichtskasse, 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 10 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 3'400.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. M. Hinden

versandt am: