

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF160016-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. S. Kröger

## **Beschluss und Urteil vom 9. Mai 2016**

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

**B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Meilen vom 18. April 2016 (ER160009)

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Gesuchsgegnerin) mietete mit Vertrag vom 3. September 2013 im Rahmen des von der C.\_\_\_\_\_ Kanton Zürich lancierten Angebots "... " ein möbliertes Zimmer in der 3 ½-Zimmer-Wohnung der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Gesuchstellerin). Dabei wurde vorgesehen, der Mietzins sei nicht in Geld, sondern in Form von Dienst- und Hilfeleistungen zu leisten (act. 3/2-3). Am 1. Juni 2015 kündigte die Gesuchstellerin den Mietvertrag per 31. August 2015 (vgl. act. 3/5). Mit Eingabe vom 19. Juni 2015 focht die Gesuchsgegnerin die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Meilen an (vgl. act. 3/6). Im Rahmen des Schlichtungsverfahrens schlossen die Parteien am 17. Juli 2015 folgenden Vergleich (act. 3/6):

- " 1. Die Parteien stellen fest, dass die mit Formular vom 1. Juni 2015 auf den 31. August 2015 ausgesprochene Kündigung betreffend das Mietverhältnis über das möblierte Zimmer in der 3 ½-Zimmer-Wohnung im Parterre an der ... [Adresse] gültig ist.
2. Das Mietverhältnis wird letztmals bis zum 29. Februar 2016 erstreckt. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen. Die Klägerin verpflichtet sich das Mietobjekt spätestens per 29. Februar 2016 zu verlassen.
3. Die Klägerin ist ab sofort berechtigt, das Mietverhältnis vorher auf jeden beliebigen Termin unter Voranzeige von 24 Stunden im Voraus aufzulösen. Die Mietzinszahlung bzw. Pflicht zur Arbeitsleistung endet mit dem Auszugstermin."

1.2. Nachdem die Gesuchsgegnerin das Mietobjekt per 29. Februar 2016 nicht verlassen hatte, beantragte die Gesuchstellerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen (Vorinstanz) mit Eingabe vom 1. März 2016 die Ausweisung der Gesuchsgegnerin (act. 1). Mit Urteil vom 18. April 2016 trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsbegehren nicht ein und wies das Gemeindeammannamt Pfannenstiel an, die von der Gesuchsgegnerin eingegangene Verpflichtung, das möblierte Zimmer spätestens per 29. Februar 2016 zu verlassen, auf erstes Verlangen zu vollstrecken (act. 23 = act. 29).

1.3. Dagegen erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 2. Mai 2016 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich. Sie beantragt sinngemäss die Aufhebung des Urteils der Vorinstanz sowie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 30). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-27). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet. Das Verfahren ist spruchreif. Mit dem vorliegenden Endentscheid wird das Begehren um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

2.

2.1. Eingaben an das Gericht müssen mit einer Originalunterschrift versehen sein (Art. 130 Abs. 1 ZPO). Die Eingabe der Gesuchsgegnerin ist nicht unterzeichnet. Das erforderte es grundsätzlich, der Gesuchsgegnerin Frist anzusetzen, um den Mangel zu beheben (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann im Interesse der Prozessökonomie jedoch darauf verzichtet werden.

2.2. Mit der Beschwerde können (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der zehntägigen Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet zu erheben. Die Beschwerde führende Partei hat sich dabei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids auseinander zu setzen und darzulegen, weshalb der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll (ZK ZPO-Freiburghaus/Ahfeldt, 6. Aufl. 2016, Art. 321 N 15). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren unzulässig (Art. 326 ZPO).

3.

3.1. Die Vorinstanz behandelte das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin als Gesuch um Vollstreckung des von den Parteien an der Schlichtungsverhandlung vom 17. Juli 2015 geschlossenen Vergleichs. Sie erwog, die Gesuchsgegnerin habe sich im Rahmen des Vergleichs vom 17. Juli 2015 dazu verpflichtet, das

Mietobjekt bis spätestens am 29. Februar 2016 zu verlassen. Ein Vergleich habe gemäss Art. 208 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Liege bereits ein rechtskräftiger Entscheid vor, fehle es an einer Prozessvoraussetzung, weshalb auf das Ausweisungsbegehren nicht einzutreten sei (act. 29 S. 4).

Dies wird von der Gesuchsgegnerin zu Recht nicht beanstandet. Die Parteien hielten in dem vor der Schlichtungsbehörde geschlossenen Vergleich nicht nur fest, dass das Mietverhältnis am 29. Februar 2016 ende, sondern die Gesuchsgegnerin verpflichtete sich überdies ausdrücklich, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin endgültig zu verlassen. Soweit die Gesuchstellerin beantragte, die Gesuchsgegnerin sei zu verpflichten, das Mietobjekt zu räumen, liegt damit bereits ein rechtskräftiger Entscheid vor. Auf diesen stützte die Gesuchstellerin letztlich auch ihren Ausweisungsanspruch. Das Vorgehen der Vorinstanz, das Ausweisungsbegehren nach den für die Vollstreckung geltenden Voraussetzungen zu prüfen, ist damit nicht zu beanstanden.

3.2. Wie bereits die Vorinstanz festhielt, ist ein Entscheid nach Art. 336 Abs. 1 lit. a ZPO vollstreckbar, wenn er rechtskräftig ist und das Gericht die Vollstreckung nicht aufgeschoben hat. Die unterlegene Partei kann nach Art. 341 Abs. 3 ZPO gegen die Vollstreckung lediglich einwenden, dass seit Eröffnung des Entscheids Tatsachen eingetreten sind, welche der Vollstreckung entgegenstehen, wie insbesondere Tilgung, Stundung, Verjährung oder Verwirkung der geschuldeten Leistung (vgl. act. 29 S. 4).

3.2.1. Die Vorinstanz erwog, der Vergleich vom 17. Juli 2015 erweise sich als vollstreckbar im Sinne von Art. 336 Abs. 1 lit. a ZPO. Die Gesuchsgegnerin habe sodann keine Einwendungen im Sinne von Art. 341 Abs. 3 ZPO vorgebracht, welche einer Vollstreckung entgegenstünden (act. 29 S. 4).

3.2.2. Die Gesuchsgegnerin macht in ihrer Beschwerde sinngemäss geltend, sie hätte mehr Zeit benötigt, um die ihr von der Vorinstanz wegen Unverständlichkeit zurück geschickte Stellungnahme zu verbessern (act. 30 S. 1). Für die Wiederherstellung oder die Erstreckung einer im vorinstanzlichen Verfahren angesetzten Frist ist die Rechtsmittelinstanz nicht zuständig. Diese Anträge wären bei der

Vorinstanz zu stellen gewesen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Gesuchsgegnerin am 4. April 2016 eine weitere Eingabe einreichte, welche die Vorinstanz entgegen nahm (act. 29 S. 3). Ein Verfahrensfehler ist damit nicht zu erblicken.

Des Weiteren macht die Gesuchsgegnerin in ihrer Beschwerde grösstenteils Ausführungen zur Vorgeschichte der Parteien bis zur Kündigung des Mietverhältnisses (vgl. act. 30 S. 2-7). Diese Vorbringen sind im vorliegenden Verfahren nicht relevant. Wie ausgeführt, können gegen die Vollstreckung lediglich Tatsachen eingewendet werden, die nach dem vollstreckbaren Entscheid eingetreten sind (Art. 341 Abs. 3 ZPO). Die Gesuchsgegnerin bestreitet auch im Rechtsmittelverfahren weder den Abschluss des Vergleichs vom 17. Juli 2015 noch dessen Vollstreckbarkeit. Soweit sie geltend machen will, die Parteien hätten am 24. Juli 2015 eine neue Vereinbarung getroffen (act. 30 S. 8-9), handelt es sich um eine neue Tatsachenbehauptung, welche im Beschwerdeverfahren nicht zu berücksichtigen ist. Im Übrigen wäre eine neue Abmachung der Parteien aus den von der Gesuchsgegnerin dazu genannten Belegen auch nicht ersichtlich (vgl. act. 31/39-45). Auch dieser Einwand ist somit nicht stichhaltig. Die weiteren Ausführungen der Gesuchsgegnerin betreffen die Begleichung des Mietzinses sowie die Übernahme von Kosten für ein beschädigtes Fenster (act. 30 S. 10-12). Diese Fragen sind nicht Gegenstand des vorliegenden Ausweisungsverfahrens. Im Übrigen setzt sich die Gesuchsgegnerin mit den Erwägungen der Vorinstanz nicht auseinander. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4.

4.1. Der Streitwert im Ausweisungsverfahren bestimmt sich danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann (Diggelmann, DIKE-Kommentar ZPO, Art. 91 N. 45). Praxisgemäss rechnet die II. Zivilkammer bis zur effektiven Ausweisung mit einer Verfahrensdauer von sechs Monaten. Dies gilt sowohl für die erstinstanzliche als auch für die zweitinstanzliche Streitwertberechnung. Diese Grundsätze sind in diesem Vollstreckungsverfahren, das die Ausweisung der Beschwerdeführer zum Ziel hat, analog heranzuziehen.

Die Vorinstanz setzte den Streitwert auf Fr. 2'070.– fest. Sie erwog, anstelle eines Mietzinses sei die Erbringung von Dienst- und Hilfeleistungen im Umfang von 11 Stunden pro Monat vereinbart worden. Für die Abrechnung mit der Sozialversicherung werde jedoch von einer Pauschale von Fr. 345.– pro Monat ausgegangen. Es sei damit von einem Streitwert in der Höhe von sechs Pauschalzahlungen in diesem Betrag auszugehen (act. 29 S. 6). Die Streitwertberechnung der Vorinstanz ist nicht zu beanstanden. Ausgehend davon und in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. §§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 300.– festzusetzen.

4.2. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, da die Gesuchsgegnerin unterliegt und der Gesuchstellerin im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– 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 Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 30, 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 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'070.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am:  
10. Mai 2016