

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF200053-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin MLaw R. Schneebeili

Beschluss vom 19. Mai 2020

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ Verein,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

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

Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 20. April 2020 (ER200036)

Erwägungen:

1.

1.1 Am 1. November 2016 schlossen A. _____ (Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin, fortan Beschwerdeführerin) und der B. _____ Verein (Gesuchsteller und Beschwerdegegner, fortan Beschwerdegegner) einen Pachtvertrag über den Schrebergarten Nr. ..., Areal C. _____ ..., ca. 200 m², beim B. _____ Verein, D. _____-Weg ... in E. _____ (act. 4/2–3). Der jährliche Pachtzins wurde mit Fr. 433.– vereinbart (act. 4/3). Mit E-Mail vom 28. Juni 2019 kündigte die Beschwerdeführerin das Pachtverhältnis unter Einhaltung der vereinbarten dreimonatigen Kündigungsfrist ordentlich per Ende Oktober 2019 (act. 18 Blatt 1). Dessen ungeachtet hat die Beschwerdeführerin das Pachtobjekt dem Beschwerdegegner bis heute nicht ordnungsgemäss übergeben (act. 1 Rz. 9).

1.2 Mit Eingabe vom 21. Februar 2020 machte der Beschwerdegegner am Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz (fortan Vorinstanz) ein Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen) anhängig und stellte die folgenden Rechtsbegehren (act. 1, S. 2):

- "1. Die Gesuchsgegnerin sei unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, den Schrebergarten Nr. ..., Areal C. _____ ..., ca. 200 m², beim B. _____ Verein, D. _____-Weg ..., E. _____, unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Der Gesuchsgegnerin sei für den Fall der Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl gemäss vorstehender Ziffer 1 die Bestrafung mit Busse nach Art. 292 StGB und die Vollstreckung durch unmittelbaren Zwang anzuordnen.
3. Das Stadtammannamt Zürich ... in ... Zürich sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl gemäss Ziff. 1 der Anträge nach Eintritt der Vollstreckbarkeit auf erstes Verlangen des Gesuchstellers hin zu vollstrecken.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge, zuzüglich Mehrwertsteuerzuschlag, zu Lasten der Gesuchsgegnerin."

1.3 Im Rahmen des wegen der Corona-Krise schriftlich durchgeführten vorinstanzlichen Verfahrens stellte die Beschwerdeführerin – nachdem die Vorinstanz ihre erste Stellungnahme vom 23. März 2020 gestützt auf Art. 132

Abs. 2 ZPO zur Verbesserung zurückgewiesen hatte – mit Eingabe vom 15. April 2020 die folgenden Anträge (act. 17a):

"Sanktionierung und Bestrafung folgender Rechtsmissbräuchlicher Taten
Für alles stelle ich damit einen Antrag

- Vertrauensmissbrauch von den Pächtern im Familiengarten C._____ und dazugehörigen Anlagen
- listige Erschleichung von Vermögenswerten
- Unterdrückung und Täuschung von aussagestarken Belegen
- Sanktionierungen betreffend Täuschungen
- Sanktionierungen gegen Drohungen, Nötigungen
- Veruntreuung von Pächterzinsen und Geldern
- Ich stelle einen Strafantrag zur Beihilfe des Verbrechens
- Bestrafung wegen Mobbing
- Absetzung der Präsidentin aus wichtigen Gründen

Gemäss Rechnungsstellung verlangen wir

- a) Rückforderung der Eigenbauten von Frau F._____
- b) Forderung des mir unmöglich gemachten Verkaufs

Ich bitte um schriftliche Ausweisung des jetztigen vorgetäuschten Nachfolgepächters vom Areal C._____ Hausnummer ..., damit ein regulärer Verkauf stattfinden kann.

Sowie einer Bestätigung zur Nichtigkeitserklärung des Hausfriedensbruch"

1.4 Eine weitere Eingabe der Beschwerdeführerin vom 17. April 2020 qualifizierte die Vorinstanz zufolge Ablaufs der bis zum 15. April 2020 erstreckten Frist zur Stellungnahme als verspätet (act. 20 E. 2.1).

1.5 Mit Entscheid (recte: Urteil) vom 20. April 2020 ist die Vorinstanz auf die Anträge der Beschwerdeführerin gemäss act. 17a nicht eingetreten (act. 20, Dispositivziffer 1 = act. 26, fortan zitiert als act. 26). Weiter verurteilte sie die Beschwerdeführerin, den streitgegenständlichen Schrebergarten Nr. ... auf dem Areal C._____ unverzüglich zu räumen und dem Beschwerdegegner ordnungsgemäss zu übergeben, wobei sie das Stadtammannamt Zürich ... mit der Vollstreckung beauftragte (act. 26, Dispositivziffer. 3). Die Entscheidgebühr von Fr. 400.– auferlegte sie der Beschwerdeführerin und verpflichtete diese überdies zur Bezahlung einer Parteientschädigung an den Beschwerdegegner in Höhe von Fr. 400.– (inkl. Mehrwertsteuer, act. 26, Dispositivziffern 4–5). Der vorinstanzliche Entscheid vom 20. April 2020 wurde der Beschwerdeführerin am 2. Mai 2020 zugestellt (act. 21b).

1.6 Mit Verfügung vom 4. Mai 2020 berichtigte die Vorinstanz Dispositivziffer 3 des Entscheids vom 20. April 2020 von Amtes wegen in dem Sinne, dass in der besagten Ziffer neu nicht mehr auf Dispositivziffer 1, sondern auf Dispositivziffer 2 verwiesen wird (act. 22). Die Berichtigungsverfügung vom 4. Mai 2020 wurde der Beschwerdeführerin am 6. Mai 2020 zugestellt (act. 24b).

1.7 Gegen den vorinstanzlichen Entscheid vom 20. April 2020 erhob die Beschwerdeführerin mit Schriftsätzen vom 8. Mai 2020 (act. 27A und act. 27B) sowie mit handschriftlich kommentiertem vorinstanzlichem Entscheid (act. 28) rechtzeitig Beschwerde bei der Kammer. Zusammen mit den vorgenannten Schriftsätzen reichte sie zahlreiche Beilagen ein (vgl. Sammelbeilagen act. 30A–D samt kommentiertem Beilagenverzeichnis [act. 29]). In den Beschwerdeschriften (act. 27A und act. 27B) finden sich keine Beschwerdeanträge, jedoch ist "Punkt 14" (so von der Beschwerdeführerin bezeichnet), enthalten in der Sammelbeilage 30A, zumindest sinngemäss zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin verlangt, der vorinstanzliche Entscheid vom 20. April 2020 sei wegen Betrugs und Falschaussagen für nichtig zu erklären. Überdies erhebt die Beschwerdeführerin mit der Beschwerde "Anklage" gegen diverse in den Streit um den Schrebergarten involvierte Personen, unter anderem auch gegen die am vorinstanzlichen Entscheid mitwirkenden Gerichtspersonen, und verlangt deren Bestrafung bzw. Verurteilung wegen zahlreicher Delikte (act. 30A, Nr. 14, S. 1 f.).

1.8 Am 12. Mai 2020, somit innert noch laufender Beschwerdefrist, reichte die Beschwerdeführerin einen Nachtrag vom 11. Mai 2020 zu den bereits eingereichten Beschwerdeschriften ein (act. 31 und act. 32). Damit stellte sie unter anderem ein Gesuch um aufschiebende Wirkung für die Beschwerde und verlangte die "Vernichtung durch Aufhebung" des vorinstanzlichen Entscheids (act. 31 S. 1).

1.9 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1–24). Auf das Einholen eines Kostenvorschusses wurde verzichtet. Da sich die Beschwerde – wie sogleich aufzuzeigen sein wird – sofort als offensichtlich unzulässig erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist somit spruchreif. Anzumerken bleibt, dass der Antrag der Beschwerdeführerin auf Gewährung der aufschiebenden

Wirkung für die Beschwerde (act. 31) mit dem heutigen Entscheid obsolet wird und abzuschreiben ist.

2.

2.1 Der angefochtene Entscheid vom 20. April 2020 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. Da der Mindeststreitwert von Fr. 10'000.– für eine Berufung nicht erreicht wird (vgl. dazu nachstehende E. 3.3), ist dagegen als Rechtsmittel die Beschwerde gegeben (Art. 308 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

2.2 Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit zur Begründung ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Beschwerdeinstanz nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei entscheiden soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

2.3 Die Vorinstanz erwog zu den (Straf-) Anträgen der Beschwerdeführerin, aus den umfangreichen Ausführungen der Beschwerdeführerin ergebe sich kein qualifizierter Tatverdacht. Damit bestehe auch keine Veranlassung zu einer gerichtlichen Anzeigeerstattung gestützt auf § 167 GOG (act. 26, E. 2.3.2). Soweit die Beschwerdeführerin vor der Vorinstanz Anträge gegen F._____, die Präsidentin

des B._____ Verein, richtete, führte die Vorinstanz aus, ein Widergesuch könne sich nur gegen den Beschwerdegegner und nicht gegen eine Drittperson richten, weshalb auf diesen Antrag nicht einzutreten sei (act. 26, E. 2.3.3). Hinsichtlich der von der Beschwerdeführerin verlangten Abberufung von F._____ als Vereinspräsidentin erwog die Vorinstanz schliesslich, auf diesen Antrag sei mangels Vorliegen eines gültigen Anfechtungsobjekts (anfechtbarer Vereinsbeschluss gemäss Art. 75 ZGB) nicht einzutreten (act. 26, E. 2.3.3).

Zu den Anträgen des Beschwerdegegners erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, in tatsächlicher Hinsicht seien der Abschluss des Pachtvertrages per 1. November 2016 über den streitgegenständlichen Schrebergarten und dessen Kündigung per Ende Oktober 2019 unbestritten geblieben. Unbestritten sei weiter, dass die Beschwerdeführerin das Pachtobjekt dem Beschwerdegegner bis heute nicht ordnungsgemäss übergeben habe. Strittig seien zwischen den Parteien lediglich Fragen rund um die Geschehnisse während des Pachtverhältnisses sowie betreffend Übergabe bzw. Verkauf von Gegenständen im Eigentum der Beschwerdeführerin, welche für die Ausweisung indes nicht von Relevanz seien (act. 26, E. 4.1). Klar sei überdies auch die Rechtslage: Das Pachtverhältnis sei von der Beschwerdeführerin unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist per 31. Oktober 2019 gültig aufgelöst worden. Damit befinde sich die Beschwerdeführerin seit diesem Datum ohne Rechtsgrund im Pachtobjekt (act. 26, E. 4.2). Die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO seien damit erfüllt und dem Ausweisungsantrag des Beschwerdegegners sei stattzugeben (act. 26, E. 4 und E. 4.3).

2.4 Die Beschwerdeführerin hat den vorinstanzlichen Entscheid zwar ausführlich kommentiert und hat die Erwägungen der Vorinstanz teilweise auch als unrichtig oder falsch bezeichnet (vgl. act. 28), doch mit den vorinstanzlichen Erwägungen zu den Voraussetzungen der Ausweisung setzt sie sich in der in verschiedenen Dokumenten enthaltenen Beschwerde inhaltlich nicht auseinander. Dasselbe gilt für die Erwägungen der Vorinstanz zu den Anträgen der Beschwerdeführerin im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens (act. 17a). Vielmehr schildert die Beschwerdeführerin in ihren Eingaben – wie bereits vor der Vorinstanz – über zahl-

reiche Seiten hinweg angebliche Verfehlungen von F. _____ als Präsidentin des Beschwerdegegners im Zusammenhang mit der Suche nach einem neuen Pächter bzw. dem Verkauf des Gartenhauses der Beschwerdeführerin und weiterer privater Sachen (gemäss Angaben der Beschwerdeführerin handelt es sich dabei um einen Gartenschlauch, Tische und Stühle etc.; vgl. act. 28, Kommentierung auf S. 7), die sich nach wie vor auf der Grundstücksfläche des Schrebergartens Nr. ..., Areal C. _____ ..., befinden (vgl. act. 27A, act. 28, act. 29 und Sammelbeilage act. 30A–D). Überdies macht die Beschwerdeführerin Ausführungen zum offenbar vom Beschwerdegegner geforderten, ihrer Ansicht nach aber unzulässigen Rückbau gewisser Installationen auf dem Schrebergartenareal (z.B. T-Eisen, vgl. act. 27A S. 2). Wie bereits die Vorinstanz richtig festgehalten hat, sind die diesbezüglich bestehenden Differenzen zwischen den Parteien für das hier zu beurteilende Ausweisungsbegehren aber irrelevant. Nachdem die Rechtsmitteleingaben der Beschwerdeführerin jegliche Auseinandersetzung mit den vorinstanzlichen Erwägungen vermissen lassen, vermögen sie selbst den herabgesetzten Anforderungen an eine Laien-Beschwerdeschrift nicht zu genügen. Auf die Beschwerde ist aus diesem Grund nicht einzutreten.

Lediglich der Vollständigkeit halber sei deshalb zur von der Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 8. Mai 2020 erhobenen Kritik an der vorinstanzlichen Verfahrensführung folgendes angemerkt: Entgegen dem Verständnis der Beschwerdeführerin (vgl. act. 27A, Ziff. 1 und 2), hat die Vorinstanz die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 15. April 2020 nicht als verspätet qualifiziert. Verspätet erfolgt ist gemäss vorinstanzlichem Entscheid einzig die Eingabe der Beschwerdeführerin vom 17. April 2020 (vgl. act. 26, E. 2.1). Soweit die Beschwerdeführerin weiter die rein schriftliche Durchführung des Verfahrens kritisiert, obwohl sie in ihrer Stellungnahme und im Fristerstreckungsgesuch explizit um Durchführung einer persönlichen Verhandlung ersucht habe (vgl. act. 27A Ziff. 1), ist schliesslich zu bemerken, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen als summarischem Verfahren grundsätzlich kein Anspruch auf zweimalige Äusserung oder auf Durchführung einer mündlichen Hauptverhandlung besteht (vgl. auch Art. 253 ZPO). Es liegt im Ermessen des Gerichts, ob es das (summarische) Verfahren rein schriftlich durchführt oder

nach einer mündlichen Verhandlung entscheidet (Art. 256 Abs. 1 ZPO; BGer 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012, E. 3.2, m.w.H.). Auch die Kritik der Beschwerdeführerin an der vorinstanzlichen Verfahrensführung erweist sich damit als unbegründet.

2.5 Nicht ersichtlich ist sodann ein grundsätzlich von Amtes wegen zu berücksichtigender, dem vorinstanzlichen Entscheid anhaftender Nichtigkeitsgrund. Insbesondere die von der Beschwerdeführerin erhobenen Vorwürfe des "Prozessbetruges" durch den Beschwerdegegner, dessen Rechtsvertreter und die am vorinstanzlichen Entscheid mitwirkenden Personen erscheinen haltlos. Dasselbe gilt für die weiteren mit Beschwerde erhobenen "Anzeigen" der Beschwerdeführerin gegen diverse Personen wegen zahlreicher Delikte (vgl. act. 30A, Nr. 14, S. 1 f.). Eine Anzeigepflicht gestützt auf § 167 Abs. 1 GOG ZH besteht somit nicht. Will die Beschwerdeführerin Anzeige erstatten, so hat sie sich an die dafür zuständigen Strafbehörden (Polizei oder Staatsanwaltschaft [§ 86 GOG ZH]) zu wenden.

3.

3.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

3.2 Die Entscheidgebühr berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG i.V.m. § 12 GebV OG). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung.

3.3 Der Streitwert eines Ausweisungsverfahrens besteht – wenn es wie hier nur um die Frage der Ausweisung geht – im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens selbst entsteht (vgl. BGer 4A_72/2007 vom 22. August 2007, E. 2.2; BGer 4A_107/2007 vom 22. Juni 2007, E. 2.3). Wie bereits die Vorinstanz richtig festgehalten hat (act. 26 E. 6), ist diesbezüglich praxisgemäss von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (vgl. BGE 144 III 346, E. 2.1.1, mit Verweis auf PETER DIGGELMANN, in: Schweizerische Zivilprozessord-

nung [ZPO], Brunner und andere [Hrsg.], Bd. I, 2. Aufl. 2016 , N. 46 zu Art. 91 ZPO in fine). Ausgehend vom vereinbarten jährlichen Pachtzins in der Höhe von Fr. 433.– beläuft sich der Streitwert des vorliegenden Beschwerdeverfahrens somit auf Fr. 216.50. In Bezug auf die strafrechtlichen Anträge der Beschwerdeführerin wird auf das Erheben von Gerichtsgebühren verzichtet. Unter Berücksichtigung des vom Gericht benötigten Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falles, erscheint es angemessen, die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG und § 8 Abs. 1 GebV OG auf moderate Fr. 100.– festzusetzen.

3.4 Parteientschädigungen sind für das Beschwerdeverfahren keine zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm im Berufungsverfahren keine wesentlichen Umtriebe entstanden sind, die es zu entschädigen gölte.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung für die Beschwerde wird abgeschrieben.
2. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 100.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage von Kopien der act. 27A, act. 27B und act. 31, an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, sowie an das Stadttammannamt Zürich ..., 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 216.50.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Funck

versandt am: