Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: PF260038-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzoberrichterin MLaw N. Menghini-Griessen sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Kappeler

Beschluss und Urteil vom 21. August 2026

in Sachen

1. ...,
2. **A._____**,

Gesuchsgegnerin 2 und Beschwerdeführerin

gegen

B._____ [Stiftung],

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin 1

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

und

Gmeinde C._____,

Gesuchsgegnerin 1 und Beschwerdegegnerin 2

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 15. April 2026 (ER260005)

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Mietvertrag vom 6. bzw. 9. Mai 2022 (act. 6/3/4) mietete die Gesuchsgegnerin 1 und Beschwerdegegnerin 2 (nachfolgend Beschwerdegegnerin 2), von D._____ eine 1-Zimmerwohnung inkl. Kellerabteil im 1. Obergeschoss am E._____-strasse …, F._____ (nachfolgend Mietobjekt). Mit Untermietvertrag vom 4. März 2024 (act. 6/3/7) vermietete die Beschwerdegegnerin 2 das Mietobjekt an die Gesuchsgegnerin 2 und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) als sozialrechtliche Notunterkunft (vgl. act. 6/3/7 Ziff. 6.). Am 23. April 2025 kündigte D._____ das Hauptmietverhältnis zwischen ihr und der Beschwerdegegnerin 2 unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 30. September 2025 (act. 6/3/8). Mit Schreiben vom 13. bzw. 14. Mai 2025 kündigte die Beschwerdegegnerin 2 ihrerseits das Untermietverhältnis zwischen ihr und der Beschwerdeführerin per 30. September 2025 (act. 6/3/10). Mit Kaufvertrag vom 1. Oktober 2025 (act. 6/3/14) verkaufte D._____ die Liegenschaft am E._____-strasse …, F._____, samt Mietobjekt an die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin 1 (nachfolgend Beschwerdegegnerin 1). Die Eigentumsübertragung wurde am 12. Januar 2026 dem Grundbuch angemeldet (act. 6/3/15).

1.2. Mit Gesuch vom 10. Februar 2026 stellte die Beschwerdegegnerin 1 beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gegen die Beschwerdeführerin sowie die Beschwerdegegnerin 2 (act. 6/1). Die Beschwerdeführerin nahm mit Eingabe vom 10. April 2026 Stellung (act. 6/11). Die Beschwerdegegnerin 2 liess sich nicht vernehmen. Mit vorerst in unbegründeter Fassung erlassenem Urteil vom 15. April 2026 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin 1 gut und verpflichtete die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin 2 unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, das Mietobjekt bis spätestens 30. April 2026, 12.00 Uhr mittags, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel abzugeben. Zugleich wurde das Gemeindeam-

mannamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin 1 zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde auf Fr. 1'200.– festgelegt und der Beschwerdeführerin sowie der Beschwerdegegnerin 2 je zur Hälfte auferlegt. Sodann wurden die Beschwerdeführerin und die Beschwerdegegnerin 2 verpflichtet, der Beschwerdegegnerin 1 eine Parteientschädigung von je Fr. 710.– auszurichten (act. 6/13). Mit Eingabe vom 18. April 2026 ersuchte die Beschwerdeführerin um Begründung des Urteils (act. 6/15). Am 16. Juli 2026 liess die Vorinstanz den Parteien die begründete Ausfertigung des Urteils vom 15. April 2026 zukommen (act. 6/21 = act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar], fortan zitiert als act. 4).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob die Beschwerdeführerin mit Eingaben vom 20. bzw. 24. Juli 2026 (beide persönlich überbracht am 21. Juli 2026) fristgerecht (vgl. act. 6/22/3) Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zürich mit den folgenden Anträgen (act. 2a und 2b):

> "1. Das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 15. April 2026 (begründete Fassung vom 16. Juli 2026), Verfahren ER260005-G/U/Am/ka, sei aufzuheben.
>
> 2. Auf das Ausweisungsgesuch der Beschwerdegegnerin 1 (Stiftung) sei, soweit es die Beschwerdeführerin betrifft, nicht einzutreten, mangels Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO.
>
> 3. Eventualtier: Das Ausweisungsgesuch sei, soweit es die Beschwerdeführerin betrifft, abzuweisen.
>
> 4. Die Prozesskosten und die Parteientschädigung des vorinstanzlichen Verfahrens sowie des Beschwerdeverfahrens seien nicht der Beschwerdeführerin aufzuerlegen, sondern der Beschwerdegegnerin 2 (Sozialbehörde), eventualiter der Beschwerdegegnerin 1 (Stiftung).
>
> 5. Der Beschwerdeführerin sei für das vorinstanzliche Verfahren und das Beschwerdeverfahren eine angemessene Parteientschädigung von je CHF 2'500.– (insgesamt CHF 5'000.–) zuzusprechen (Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO).
>
> 6. Der Beschwerdeführerin sei die unentgeltliche Rechtspflege gemäss Art. 117 ZPO zu gewähren."

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 6/1-22). Auf das Einholen von Beschwerdeantworten kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Erstinstanzliche Endentscheide mit zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren von weniger als Fr. 10'000.– sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Geht es in einem summarischen Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO) – wie vorliegend – nur um die Ausweisung aus Wohn- oder Geschäftsräumen und ist nicht auch die Kündigung strittig (vgl. dazu act. 2b Ziff. II.11), ist der Streitwert auf sechs Bruttomonatsmieten zu bemessen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Ausgehend von einem Bruttomietzins von zuletzt Fr. 1'370.– (vgl. act. 6/3/6), beträgt der Streitwert damit vorliegend Fr. 8'220.– (ebenso die Vorinstanz in act. 4 E. 5.2.). Damit ist der vorinstanzliche Entscheid mit Beschwerde anfechtbar.

2.2. Mit der Beschwerde können 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). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, 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, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.3. Im angefochtenen Urteil wurden sowohl die Beschwerdeführerin als auch die Beschwerdegegnerin 2 verpflichtet, das Mietobjekt zu räumen. Die Beschwerde wurde nunmehr nur von der Beschwerdeführerin als vormalige Gesuchsgegnerin 2 eingereicht (vgl. act. 2b S. 1). Sie ist dazu nach Praxis der Kammer berechtigt, da im Ausweisungsverfahren nicht von einer notwendigen, sondern einer einfachen Streitgenossenschaft der Mieter ausgegangen wird (statt vieler OGer ZH LF230073 vom 3. Januar 2024, E. II.3.2. m.w.H.). Das Gleiche gilt für einen Hauptmieter und allfällige Untermieter (vgl. OGer ZH LF220100 vom

16. März 2023, E. III.2.1.8.). Das prozessuale Handeln wirkt indessen nur für den handelnden einfachen Streitgenossen (vgl. BSK ZPO-RUGGLE, 4. A. 2024, Art. 71 N 32 u. 43). Die Beschwerdegegnerin 2 ist somit nicht Beschwerde führende Partei des vorliegenden Rechtsmittelverfahrens. Da die Beschwerdeführerin indessen eine Kostenauflage an die Beschwerdegegnerin 2 als vormalige Gesuchsgegnerin 1 beantragt (vgl. act. 2b Rechtsbegehren 4), ist letztere als Beschwerdegegnerin ins Rubrum aufzunehmen.

2.4. Vorab zu prüfende Prozessvoraussetzung ist, ob die Beschwerdeführerin in Bezug auf die vorinstanzlich gutgeheissene Ausweisung aus der Wohnung überhaupt noch beschwert ist, mithin ein Rechtsschutzinteresse an einer Beurteilung der Beschwerde besteht (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Dieses wäre vorliegend dahingefallen, wenn der vorinstanzliche Entscheid bereits vollstreckt worden wäre. Mit Eingabe vom 11. Juli 2026 wies die Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren darauf hin, dass gestützt auf das Urteil vom 15. April 2026 bereits der Vollzug der Ausweisung durchgeführt worden sei (act. 6/20). Aus ihrer Beschwerde ergibt sich demgegenüber sinngemäss, dass ihre persönlichen Gegenstände noch im Mietobjekt seien (act. 2b Ziff. II.11). Es ist damit unklar, ob der angefochtene Entscheid tatsächlich bereits vollstreckt worden ist. Dies kann vorliegend indessen offen bleiben und von Weiterungen ist abzusehen, nachdem sich die Beschwerde der Beschwerdeführerin ungeachtet ihrer detaillierten Ausführungen ohnehin als unbegründet erweist. Dies wird nachfolgend aufgezeigt, wobei nur insoweit auf die Ausführungen der Beschwerdeführerin einzugehen ist, als dass sie für die Entscheidfindung von Relevanz sind.

3.

3.1. Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin 1 im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO gut. Sie erwog, die Beschwerdegegnerin 1 habe das Hauptmietverhältnis zwischen ihr und der Beschwerdegegnerin 2 mit amtlichem Formular vom 23. April 2025 form- und fristgerecht per 30. September 2025 gekündigt. Diese Kündigung sei unangefochten geblieben und damit wirksam. Das Hauptmietverhältnis sei damit gültig per 30. September 2025 beendet worden. Damit sei auch das Untermietverhältnis

zwischen der Beschwerdegegnerin 2 und der Beschwerdeführerin erloschen. Mangels vertraglicher Beziehung stütze sich der Anspruch der Beschwerdegegnerin 1 auf Ausweisung der Beschwerdeführerin auf Art. 641 ZGB. Die Beschwerdeführerin sei nach wie vor im Besitze eines Wohnungsschlüssels, womit die Beschwerdegegnerin 1 ungeachtet eines angeblichen Auszugs der Beschwerdeführerin ein rechtlich geschütztes Interesse an der Klärung des Anspruchs habe. Durch das behauptete blosse Verlassen des Mietobjekts sei die tatsächliche Verfügungsgewalt noch nicht vollständig und endgültig auf die Beschwerdegegnerin 1 als Vermieterin übertragen worden. Dies setze vielmehr die Rückgabe sämtlicher Schlüssel, die vollständige Räumung des Mietobjekts sowie dessen tatsächliche Übergabe voraus (act. 4 E. 4.1. f.). Nachdem die Kündigung des Hauptmietverhältnisses unangefochten geblieben sei, sei auch das ohnehin nur der Beschwerdegegnerin 2 zustehende Recht, sich auf die Missbräuchlichkeit der Kündigung zu berufen, verwirkt. Schliesslich vermöge sich die Beschwerdeführerin gegenüber der Beschwerdegegnerin 1 auch nicht auf die Fürsorgepflicht der Beschwerdegegnerin 2 zu berufen (act. 4 E. 4.3.).

3.2. Die Beschwerdeführerin bemängelt vorab, die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig festgestellt und zu Unrecht als liquid betrachtet (act. 2b Ziff. II., Ziff. III.A.1.1). Sie legt diesbezüglich den ihrer Ansicht nach relevanten Sachverhalt dar (act. 2b Ziff. II.1-11). Die Beschwerdeführerin verkennt indessen, dass Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens in Bezug auf sie lediglich die Frage war, ob die Beschwerdegegnerin 1 als Hauptvermieterin gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB einen zivilrechtlichen Ausweisungsanspruch gegen sie (die Beschwerdeführerin) hat. Diesbezüglich ist unbestritten und führt die Beschwerdeführerin selbst aus, dass das Untermietverhältnis zwischen ihr und der Beschwerdegegnerin 2 per 30. September 2025 beendet wurde (act. 2b Ziff. II.11), sie aber immerhin noch mindestens einen Schlüssel des Mietobjekts besitzt und sich darüber hinaus noch persönliche Gegenstände von ihr im Mietobjekt befinden (act. 5/11 Ziff. III, act. 2b Ziff. II. 11). Es kann gestützt darauf ohne Weiteres beurteilt werden, ob ein Ausweisungsanspruch der Beschwerdegegnerin 1 gegen die Beschwerdeführerin besteht, weshalb die Vorinstanz zu Recht von einem liquiden Sachverhalt ausging. Daran ändern auch die detaillierten Ergänzungen der Be-

schwerdeführerin nichts, zumal sie dabei im Wesentlichen Ausführungen zum Vorgehen der Beschwerdegegnerin 2 in Bezug auf das Zurverfügungstellen einer Notunterkunft bzw. einer Ersatzunterkunft macht (vgl. act. 2b Ziff. II.2. ff.). Es ist indessen nicht im vorliegenden, von der Beschwerdegegnerin 1 angestossenen Ausweisungsverfahren zu beurteilen, ob die Beschwerdegegnerin 2 gegen sozialhilferechtliche Bestimmungen verstossen habe. Selbst wenn dem so wäre, so könnte die Beschwerdeführerin daraus gegenüber der Beschwerdegegnerin 1 als zivilrechtliche Vermieterin und Eigentümerin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Insbesondere würde sich eine Fürsorgepflicht nicht auf Letztere erstrecken, nachdem keine Anzeichen bestehen, dass die Beschwerdegegnerin 1 als privatrechtliche Stiftung mit der Beschwerdegegnerin 2 als Trägerin von öffentlich-rechtlichen Aufgaben verbunden sein sollte. Entsprechende Vorbringen der Beschwerdeführerin in Bezug auf das Vorgehen der Beschwerdegegnerin 2 sind damit unbeachtlich (act. 2b Ziff. II. 3-6, 8). Sollte die Beschwerdeführerin mit dem Vorgehen der Beschwerdegegnerin 2 aus sozialhilferechtlicher Sicht nicht einverstanden sein, so ist sie auf das anwendbare Verwaltungsverfahren zu verweisen (so die Beschwerdeführerin selbst in act. 2b S. 24). Weitere geltend gemachte Tatsachenbehauptungen wie etwa der angebliche Auszug der Beschwerdeführerin bereits am 2. Juli 2025 wurden von der Vorinstanz sodann sehr wohl in Erwägung gezogen, aber als nicht relevant erachtet (vgl. act. 4 E. 4.2.; dazu auch nachfolgend E. 3.3.3). Entsprechend kann der Vorinstanz auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführerin vorgeworfen werden, wenn sie diese Sachverhaltselemente nicht weiter würdigte (vgl. act. 2b Ziff. III.A.2). Es ist jedenfalls keine falsche Sachverhaltsermittlung ersichtlich und die Vorinstanz ging zu Recht von einem liquiden Sachverhalt aus.

3.3. In der Sache bestreitet die Beschwerdeführerin im Wesentlichen, die Beschwerdegegnerin 1 habe gestützt auf Art. 641 ZGB einen Ausweisungsanspruch gegen sie.

3.3.1. Die Beschwerdeführerin führt diesbezüglich aus, die Vorinstanz habe im angefochtenen Entscheid weder berücksichtigt, dass sie das Mietobjekt bereits am 2. Juli 2025 verlassen habe, noch habe sie überprüft, ob das Hauptmietver-

hältnis tatsächlich per 30. September 2025 geendet habe. Da sie nicht mehr im Mietobjekt wohne, liege keine Besitzesausübung und keine Vorenthaltung im Sinne von Art. 641 ZGB durch sie vor. Die Beschwerdegegnerin 1 habe einzig dargetan, dass sie (die Beschwerdeführerin) noch einen Schlüssel der Wohnung besitze (act. 2b Ziff. III.A.1.1.), woraus aber nicht auf eine Vorenthaltung geschlossen werden könne. Dies insbesondere auch in Anbetracht des Umstandes, dass die Beschwerdegegnerinnen selbst über Schlüssel zur Wohnung verfügen würden, diese also jeweils selbst Sachherrschaft gehabt hätten (act. 2b Ziff. III.A.1.2.). Mangels Vorenthaltung des Mietobjekts durch sie und mangels eines Rechtstitels sei sie auch nicht passivlegitimiert (act. 2b Ziff. III.B.1.).

3.3.2. Wie bereits ausgeführt ist vorliegend unbestritten, dass das Untermietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin 2 per 30. September 2025 endete und die Beschwerdeführerin damit keinen Rechtstitel mehr besitzt, um sich im Mietobjekt aufzuhalten bzw. dieses zu nutzen (vgl. act. 2b Ziff. II.11. und Ziff. III.B.1.). Es ist damit nicht weiter relevant, ob auch das Hauptmietverhältnis per 30. September 2025 endete (wie es im Übrigen auch zwischen den Beschwerdegegnerinnen unbestritten ist) oder ob sich dieses allenfalls aufgrund fortlaufender Mietzinszahlungen der Beschwerdegegnerin 2 verlängert haben sollte (vgl. act. 2b Ziff. III.A.1.6.). Die Beschwerdeführerin könnte daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten; es würde einzig dazu führen, dass die Beschwerdegegnerin 2 selbst nicht ausgewiesen werden könnte. Dies ist indessen im Beschwerdeverfahren nicht zu prüfen, nachdem sich die Beschwerdegegnerin 2 nicht gegen den Ausweisungstitel zur Wehr setzt.

3.3.3. Wie von der Vorinstanz zu Recht festgehalten und von der Beschwerdeführerin nicht in Abrede gestellt, richtet sich der Ausweisungsanspruch der Beschwerdegegnerin 1 als Eigentümerin und Hauptvermieterin gegenüber der Beschwerdeführerin als ehemalige Untermieterin nach Art. 641 Abs. 2 ZGB. Fraglich und von der Beschwerdeführerin bestritten ist indessen, ob (noch) eine Störung im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB vorliegt. Dies ist vorliegend entgegen der Beschwerdeführerin zu bejahen: Selbst wenn die Beschwerdeführerin nicht mehr im Mietobjekt wohnen sollte, führt sie selbst aus, dass sie nach wie vor über einen

Schlüssel dazu verfügt und sich darüber hinaus persönliche Gegenstände im Mietobjekt befinden (vgl. act. 2b Ziff. II.11., wonach sie bereit sei, unverzüglich die Schlüssel zurück zu geben, sobald die Beschwerdegegnerin 2 die notwendigen finanziellen Mittel für den Umzug ihrer persönlichen Gegenstände zur Verfügung stelle). Wie die Vorinstanz bereits feststellte, geht der Anspruch des Eigentümers einer Immobilie nach Art. 641 Abs. 2 ZGB über das blosse Verlassen Unberechtigter hinaus. Vielmehr ist ihm alleiniger Zugang zu verschaffen und es sind unberechtigt gelagerte Gegenstände wegzuschaffen (vgl. BACHOFNER, in: Die Mietausweisung, Rz. 88 ff.). Indem die Beschwerdeführerin sich ungeachtet eines fehlenden Rechtstitels weigert, der Beschwerdegegnerin 1 den Schlüssel zum Mietobjekt herauszugeben und ihre persönlichen Gegenstände zu entfernen, hat sie das Mietobjekt noch nicht endgültig verlassen und wirkt sie weiterhin auf dieses ein, übt mithin einen unrechtmässigen Besitz aus. Es liegt damit eine Vorenthaltung, jedenfalls aber eine ungerechtfertigte Einwirkung im Sinne von Art. 641 Abs. 2 ZGB vor. Es besteht daher ein rechtlich geschütztes Interesse der Beschwerdegegnerin 1 an einer Ausweisung der Beschwerdeführerin im von der Vorinstanz angeordneten Sinne (i.e. Räumung, Reinigung und Rückgabe sämtlicher Schlüssel). Die Beschwerdeführerin ist damit ohne Weiteres passivlegitimiert. Daran ändert auch nichts, wenn die Beschwerdegegnerin 1 selbst über einen Schlüssel des Mietobjekts verfügen würde (vgl. act. 2b Ziff. III.A.1.2). Nachdem die Beschwerdeführerin (und im Übrigen auch die Beschwerdegegnerin 2) über keinen anspruchsbegründenden Rechtstitel mehr verfügt, endet der Anspruch der Beschwerdegegnerin 1 als Eigentümerin nicht darin, dass sie blossen Zugang zum Mietobjekt hat, sondern dass sie diesen unbelastet erhält. Soweit sich die Beschwerdeführerin sinngemäss darauf stützt, sie lagere ihre persönlichen Gegenstände nur daher noch im Mietobjekt, weil die Beschwerdegegnerin 2 die Kosten des Umzugs nicht übernehmen wolle (vgl. act. 2b Ziff. II.9.), so kann sie dies der dabei unbeteiligten Beschwerdegegnerin 1 nicht entgegenhalten. Schliesslich kann die Beschwerdeführerin auch nichts daraus ableiten, sollte die Beschwerdegegnerin 2 ihrerseits dem Ausweisungsbefehl noch nicht vollständig nachgekommen sein. Der Anspruch der Beschwerdegegnerin 1 auf Unterlassung jeglicher

Störung ihres Eigentums besteht sowohl gegenüber der Beschwerdeführerin, als auch gegenüber der Beschwerdegegnerin 2, und dies jeweils eigenständig.

3.4. Weiter beanstandet die Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe in unzulässiger Weise die Ausweisungsbegehren gegen sie und die Beschwerdegegnerin 2 im gleichen Verfahren beurteilt.

3.4.1. Die Beschwerdeführerin führt diesbezüglich aus, die Vorinstanz habe zu Unrecht den vertraglichen Anspruch der Beschwerdegegnerin 1 gegen die Beschwerdegegnerin 2 und den dinglichen Anspruch der Beschwerdegegnerin 1 gegen sie selbst im gleichen summarischen Verfahren geprüft und dabei fälschlicherweise vom Rückgabeanspruch gegen die Beschwerdegegnerin 2 auf den dinglichen Herausgabeanspruch gegen sie (die Beschwerdeführerin) geschlossen. Gleich verhalte es sich mit der Passivlegitimation und der Beurteilung der Enthaltung des Mietobjekts. Es sei zuerst der vertragliche Rückgabeanspruch durchzusetzen gewesen, und nur falls dieser gescheitert wäre, eine dingliche Herausgabeklage in Betracht zu ziehen gewesen. Ein dinglicher Anspruch könne jedenfalls nicht nach Art. 257 ZPO beurteilt werden (act. 2b Ziff. III.A.1.3. und III.B.1.).

3.4.2. Gemäss Art. 71 ZPO können als einfache Streitgenossenschaft mehrere Personen gemeinsam beklagt werden, sofern Rechte und Pflichten beurteilt werden sollen, die auf gleichartigen Tatsachen *oder* Rechtsgründen beruhen, die gleiche Verfahrensart anwendbar ist und das gleiche Gericht sachlich zuständig ist. Die eingeklagten Ansprüche müssen nicht kumulativ, sondern lediglich *alternativ* auf *gleichartigen* (also nicht gleichen) Tatsachen oder Rechtsgründen beruhen. Die erforderliche Gleichartigkeit liegt dabei vor, wenn die Bildung einer einfachen Streitgenossenschaft im Hinblick auf den Prozessstoff zweckmässig erscheint, sei dies aus prozessökonomischen Gründen oder zur Vermeidung widersprüchlicher Urteile (BGE 142 III 581 E. 2.1.). Die Beschwerdeführerin geht damit fehl in der Annahme, sie und die Beschwerdegegnerin 2 hätten schon daher nicht im gleichen Verfahren belangt werden können, da sich der Ausweisungsanspruch der Beschwerdegegnerin 1 aus jeweils unterschiedlichen Rechtsgrundlagen ergebe. Es reicht zur Klagehäufung aus, dass der Anspruch auf gleichartigen Tatsachen

beruht. Dass dem vorliegend nicht so wäre, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, wäre aber auch nicht zutreffend: Sowohl gegenüber der Beschwerdeführerin als auch gegenüber der Beschwerdegegnerin 2 war zu beurteilen, ob sie das Mietobjekt zu Unrecht nutzen bzw. auf dieses einwirken. Eine gemeinsame Beurteilung erscheint damit ohne Weiteres zweckmässig. Sodann kann entgegen der Beschwerdeführerin auch zur Klärung dinglicher Ansprüche ein Verfahren im Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO angestrengt werden, was die Beschwerdegegnerin 1 vorliegend tat und die Begehren damit in der gleichen Verfahrensart zu beurteilen waren. Nachdem die Beschwerdeführerin die vollständige Räumung des Mietobjekts und die Rückgabe ihres Schlüssels davon abhängig macht, dass die Beschwerdegegnerin 2 die Kosten eines Umzugs deckt, ist davon auszugehen, dass sie das Mietobjekt auch nicht räumen würde, wenn vorab ein Ausweisungsverfahren gegen die Beschwerdegegnerin 2 geführt würde. Entsprechend ist ein Interesse zu bejahen, gegen sie ebenfalls bereits jetzt einen Ausweisungstitel zu erwirken. Es trifft darüber hinaus auch nicht zu, dass die Vorinstanz es unterlassen hätte, den Anspruch auf Ausweisung der Beschwerdeführerin selbständig zu prüfen. Sie ging vielmehr auf die unterschiedlichen Anspruchsgrundlagen ein (vgl. act. 4 E. 3.2., 4.2.) und setzte sich in Bezug auf die Beschwerdeführerin mit deren Vorbringen auseinander (vgl. act. 4 E. 4.2. f.). Es kann entsprechend auch hier keine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz erkannt werden (vgl. act. Ziff. II.A.2.), insbesondere in Anbetracht des Umstandes, dass das Gericht sich nicht mit sämtlichen Parteivorbringen auseinanderzusetzen braucht, sondern es sich vielmehr auf die wesentlichen Überlegungen beschränken darf, auf welche es seinen Entscheid stützt (statt vieler: BGE 141 III 28, E. 3.2.4; BGE 138 I 232, E. 5.1.).

3.5. Soweit die Beschwerdeführerin sodann geltend macht, die Ausweisungsklage sei rechtsmissbräuchlich, da sie nicht zum eigentlichen Zweck (i.e. dem Schutz des Rechts des Eigentümers) erhoben worden sei, sondern dazu diene, dass die Beschwerdegegnerin 2 ihre öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen umgehen könne (act. 2b Ziff. III.B.4), so ist an dieser Stelle (erneut) darauf hinzuweisen, dass das Ausweisungsverfahren von der Beschwerdegegnerin 1 und nicht von der Beschwerdegegnerin 2 geführt wird – und dies wie gesehen zu Recht. In-

wieweit dieses damit einem anderen Zweck dienen soll, als dem Schutz des Eigentums der Beschwerdegegnerin 1, ist nicht ersichtlich. Daran ändert auch nichts, sollte in früheren Ausweisungsverfahren, welche ebenfalls ein Untermietverhältnis zum Gegenstand hatten, die Beschwerdegegnerin 2 das Verfahren selbst anstrengt haben (act. 2b Ziff. III.B.4.3.).

3.6. Im Ergebnis bejahte die Vorinstanz somit zu Recht, dass die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO erfüllt sind, und die Beschwerdegegnerin 1 insbesondere gegen die Beschwerdeführerin gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB einen Ausweisungsanspruch hat. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.

4.1. Die Beschwerdeführerin bemängelt schliesslich die vorinstanzliche Kostenauflage. Sie habe sich dem Ausweisungsbegehren nicht widersetzt. Zudem sei das gesamte Verfahren von der Beschwerdegegnerin 2 zu verantworten, weshalb die Kosten der Beschwerdegegnerin 2, eventualiter der Beschwerdegegnerin 1 aufzuerlegen seien (act. 2b Ziff. III.C.2.).

4.2. Nachdem die Beschwerdegegnerin 1 wie gesehen zu Recht ein Ausweisungsverfahren gegen die Beschwerdeführerin führte, die Beschwerdegegnerin 1 mithin obsiegte, ist die Kostenauflage an diese nicht angezeigt. Da sich die Beschwerdeführerin sodann weigert, ihre persönlichen Effekten aus dem Mietobjekt zu entfernen bzw. ihren Schlüssel zurückzugeben, kann nicht die Rede davon sein, sie würde sich dem Ausweisungsbegehren nicht entgegenstellen. Eine Kostenauflage alleine an die Beschwerdegegnerin 2 ist daher ebenso wenig angezeigt. Gleich verhält es sich mit der der Beschwerdegegnerin 1 zugesprochenen Parteientschädigung. Nachdem die Beschwerdeführerin sodann weder die Höhe der vorinstanzlichen Entscheidgebühr noch die Höhe der Parteientschädigung beanstandet, hat es damit sein Bewenden. Die vorinstanzliche Kostenauflage ist damit ebenfalls nicht zu beanstanden und die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

5. Nach dem Gesagten verfängt die Kritik der Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Entscheid nicht. Die Beschwerde ist abzuweisen.

6.

6.1. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin auch für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. Fr. 8'220.– (vgl. E. 2.1) ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen.

6.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: der Beschwerdeführerin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, den Beschwerdegegnerinnen nicht, weil ihnen keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

6.3. Da die von der Beschwerdeführerin erhobene Beschwerde aussichtslos im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO ist, ist das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege abzuweisen.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.

2. Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.- festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerinnen unter Beilage eines Doppels von act. 2b, sowie an das Bezirksgericht Meilen je gegen Empfangsschein.

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

5. 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. 8'220.-.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Kappeler

versandt am: