

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RV230019-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender,
Oberrichter lic. iur. M. Spahn und Oberrichter Dr. M. Kriech
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. F. Rieke

Beschluss und Urteil vom 9. Januar 2024

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

betreffend **Vollstreckung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts im summarischen
Verfahren am Bezirksgericht Uster vom 28. November 2023 (EZ230012-I)**

Erwägungen:

1. a) Am 25. März 2019 schlossen die Parteien einen Mietvertrag für einen Lagerraum in einer Liegenschaft in D._____ (Urk. 4/1). Am 2. Juni 2022 kündigten die Gesuchsteller das Mietverhältnis per 31. März 2023 (Urk. 4/8-9). Die Gesuchsgegnerin focht die Kündigung an (Urk. 4/13). Anlässlich der Verhandlung bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Uster vom 31. Oktober 2022 schlossen die Parteien eine Vereinbarung, wonach (u.a.) die Kündigung per 31. März 2023 gültig sei, die Gesuchsgegnerin ihr Begehren um Erstreckung zurückziehe und sie sich verpflichte, das Mietobjekt spätestens bis zum 31. März 2023 ordnungsgemäss zurückzugeben, bzw. einwillige, dass der Lagerraum geräumt werde (Urk. 4/17 S. 3). Am 11. Juli 2023 stellten die Gesuchsteller beim Bezirksgericht Uster (Vorinstanz) ein Gesuch um Ausweisung der Gesuchsgegnerin (Urk. 1-2), welches von der Vorinstanz als Gesuch um Vollstreckung der vorgenannten Vereinbarung entgegengenommen wurde (Urk. 5 S. 2). Mit (später ersetzttem) Urteil vom 5. Oktober 2023 entsprach die Vorinstanz dem Ausweisungsgesuch (Urk. 15). Mit Verfügung vom 7. November 2023 stellte die Vorinstanz die der Gesuchsgegnerin angesetzte Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch wieder her (Urk. 19). Mit (das Urteil vom 5. Oktober 2023 ersetzendem) Urteil vom 28. November 2023 erkannte die Vorinstanz (Urk. 24):

1. Das Stadttammannamt D._____ wird angewiesen, die Verpflichtung der Gesuchsgegnerin, den Lagerraum im 2. Obergeschoss (73m²), inklusive Anteil Verkehrsfläche an der Liegenschaft E._____ [Strasse] ... in D._____ bis spätestens 31. März 2023 zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben, auf Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei.
Die Kosten für die Vollstreckung sind von den Gesuchstellern vorzuschliessen, sind ihnen aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
2. Im Mehrumfang wird das Vollstreckungsbegehren der Gesuchsteller abgewiesen.
3. Die Entscheidegebühr wird festgesetzt auf Fr. 280.–.
4. Die Entscheidegebühr wird der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird von den Gesuchstellern unter Verrechnung mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss bezogen, sie ist ihnen aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung von Fr. 100.– zu bezahlen.

6. [Schriftliche Mitteilung]
7. [Rechtsmittelbelehrung: Beschwerde, Frist 10 Tage, ohne Stillstand]

b) Hiergegen erhob die Gesuchsgegnerin am 15. Dezember 2023 fristgerecht (vgl. Urk. 22: Zustellung am 5. Dezember 2023) Beschwerde und stellte die Beschwerdeanträge (Urk. 23 S. 2):

- "1. Es sei das Urteil vom Bezirksgericht Uster aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass zwischen den Parteien mit dem vom Vermieter/ Gesuchstellerin kommentarlos entgegengenommene fortlaufende lückenlose Mietzinszahlungen seit März 2023 ein neuer unbefristeter Mietvertrag entstanden ist.
3. Es sei festzustellen, dass die Gesuchsgegnerin bis heute keine rechtsgültige Kündigung seitens der Gesuchstellerin erhalten hat.
4. Es sei aufschiebende Wirkung zu erteilen
5. Es sei die unentgeltliche Prozessführung zu gewähren, da die Gesuchsgegnerin seit wegen Unfall / Krankheit seit Januar 2023 krankgeschrieben ist und eine IV-Abklärung im Gange ist."

c) Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Am 17. Dezember 2023 (mithin nach Ablauf der Beschwerdefrist) reichte die Gesuchsgegnerin eine ergänzte Beschwerdeschrift ein (Urk. 25). Mit Präsidialverfügung vom 21. Dezember 2023 wurde das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen (Urk. 28). Da sich sodann die Beschwerde sogleich als offensichtlich unbegründet bzw. unzulässig erweist, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2. Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist (vollständig) begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die erst nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereichte Ergänzung der Beschwerdeschrift (Urk. 25) ist damit unbeachtlich.

3. a) Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei bedeutet Geltendmachung, dass in der Beschwerde dargelegt werden muss, was genau am angefochtenen Entscheid unrichtig sein soll. Das Beschwerdeverfahren ist nicht einfach eine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens, sondern es dient der Überprüfung des angefochtenen Entscheids anhand von konkret dagegen vorgebrachten Beanstandungen. Die Beschwerde

muss sich daher mit den entsprechenden Entscheidungsgründen der Vorinstanz konkret und im Einzelnen auseinandersetzen; eine bloss Darstellung der Sach- und/oder Rechtslage aus eigener Sicht genügt nicht. Was nicht rechtsgenügend beanstandet wird, braucht vom Obergericht nicht überprüft zu werden und hat insofern grundsätzlich Bestand. Sodann sind im Beschwerdeverfahren neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO); was im erstinstanzlichen Verfahren nicht (rechtzeitig) vorgetragen wurde, kann im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht bzw. nachgeholt werden.

b) Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Gesuchsteller würden sich auf die im Protokoll der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirksgerichts Uster vom 31. Oktober 2022 festgehaltene Vereinbarung der Parteien stützen. Diese habe die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids und sei daher vollstreckbar. Die Gesuchsgegnerin wende ein, die Gesuchsteller hätten eine Weiterführung des Mietvertrags bzw. ein neues Mietverhältnis in Aussicht gestellt und die Folgemonate mit Mahnung vom 13. Juni 2023 verrechnet; sie habe am 5. Juli 2023 erneut einen Schlüssel zur Nutzung des Raumes erhalten und durch die von den Gesuchstellern kommentarlos entgegengenommenen Zahlungen sei das neue Mietverhältnis bestätigt worden. Dem sei entgegenzuhalten, dass die Liegenschaftenverwaltung zwar von fälligen Mietzinszahlungen gesprochen habe, doch werde von juristischen Laien regelmässig nach Beendigung des Mietverhältnisses (juristisch unpräzise) von Mietzins gesprochen statt von Schadenersatz für entgangenen Mietzins. Damit könne aus der Mahnung nicht auf den Willen der Gesuchsteller geschlossen werden, das Mietverhältnis fortsetzen zu wollen; zumal diese zeitnah das vorliegende Verfahren anhängig gemacht hätten. Aus der Schlüsselquittung vom 5. Juli 2023 ergebe sich sodann, dass die Schlüsselübergabe der Funktion "Zutritt Gewerbefläche für Räumung" gedient habe, was gerade nicht für eine Weiterführung des Mietverhältnisses spreche, sondern dafür, dass die Gesuchsteller an der Beendigung desselben festhalten wollten. Damit dringe die Gesuchsgegnerin mit ihrem Einwand nicht durch und das Vollstreckungsgesuch sei gutzuheissen (Urk. 24 S. 3-4).

c) Die Gesuchsgegnerin legt in ihrer Beschwerde im Wesentlichen bloss ihre eigene Sicht dar, wonach die Gesuchsteller durch ihr Verhalten – Entgegennahme von Mietzinsen und Schlüsselübergabe – einen neuen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit eingegangen seien und das Vollstreckungsgesuch daher abzuweisen sei (Urk. 23 S. 2-3). Dies genügt nach dem Gesagten (oben Erwägung 3.a) nicht als Beschwerdebegründung. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

d) Als Beanstandung der vorinstanzlichen Erwägungen gewertet werden können einzig die Vorbringen, dass bestritten werde und es keinen Sinn mache, dass die Schlüsselübergabe lediglich zur Erledigung gedient hätte, und dass die Immobilienverwaltung nicht als Laie zu bezeichnen sei, sondern als Profivermieterin zu bewerten sei (Urk. 23 S. 3). Dem erstgenannten Vorbringen ist entgegenzuhalten, dass in der (von der Gesuchsgegnerin unterzeichneten) Schlüsselquittung vom 5. Juli 2023 – wie bereits von der Vorinstanz erwogen – als Funktion für die Schlüsselübergabe ausdrücklich "Zutritt Gewerbefläche für Räumung" festgehalten ist (Urk. 18/2); dies ist unmissverständlich und die Bestreitung der Gesuchsgegnerin haltlos. Dem zweitgenannten Vorbringen ist entgegenzuhalten, dass die Vorinstanz die Immobilienverwaltung nicht einfach als Laiin, sondern als juristische Laiin bezeichnet hat (Urk. 24 Erw. 6); dies wird von der Gesuchsgegnerin nicht als offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung beanstandet. Gar nicht beanstandet werden sodann die in diesem Zusammenhang relevanten Erwägungen, dass von juristischen Laien regelmässig nach Beendigung des Mietverhältnisses (juristisch unpräzis) von Mietzins gesprochen werde statt von Schadenersatz für entgangenen Mietzins (Urk. 24 Erw. 6). Damit bleibt es bei diesen und auch beim vorinstanzlichen Schluss, dass aus der Mahnung vom 13. Juni 2023 (Urk. 18/1) nicht auf den Willen der Gesuchsteller zur Fortsetzung des Mietverhältnisses geschlossen werden konnte (Urk. 24 Erw. 6).

d) Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als offensichtlich unbegründet. Sie ist demgemäss abzuweisen.

4. a) Für das Beschwerdeverfahren ist vom vorinstanzlich festgestellten, unbeanstandet gebliebenen Streitwert von Fr. 1'610.-- (Urk. 24 S. 4) auszu-

gehen. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 und § 12 der Gerichtsgebührenverordnung auf Fr. 300.-- festzusetzen.

b) Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

c) Die Gesuchsgegnerin hat ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren gestellt (Urk. 23 S. 2). Abgesehen davon, dass die Gesuchsgegnerin ihre Mittellosigkeit keineswegs glaubhaft gemacht hat, setzt ein Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege neben der Mittellosigkeit auch voraus, dass die Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheinen (Art. 117 lit. b ZPO). Die Beschwerde ist jedoch als aussichtslos anzusehen (vgl. vorstehende Erwägungen), weshalb das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen ist.

d) Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin zufolge ihres Unterliegens, den Gesuchstellern mangels relevanter Aufwendungen (Art. 106 Abs. 1, Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Gesuchsgegnerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung erfolgen mit nachstehendem Erkenntnis.

Sodann wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.-- festgesetzt.

3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsteller unter Beilage der Doppel von Urk. 23 und 25-27, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die vorinstanzlichen 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. 1'610.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 9. Januar 2024

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. F. Rieke

versandt am:
ip