

# ZH\_OBERGERICHT PF220038 vom 19. Januar 2023

ZH Obergericht, 2023-01-19, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PF220038](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF220038)

FR: ZH\_OBERGERICHT PF220038 du 19 janvier 2023

IT: ZH\_OBERGERICHT PF220038 del 19 gennaio 2023

## Erwägungen

### E. 1.1

Die Vorinstanz trat auf das Ausweisungsbegehren nicht ein, da sie die Rechtslage nicht als klar erachtete. Sie erwog, dass mangels eines entsprechenden Grundbuchauszugs unklar sei, ob sich die Liegenschaft im Mit- oder Gesamteigentum der Parteien befinde, mithin ob die Kündigung gegenüber den Beschwerdegegnern gültig erfolgt sei. Mit Verweis auf Art. 653 Abs. 2 ZGB hielt die Vorinstanz weiter dafür, wenn sich die Liegenschaft – wie von der Beschwerdeführerin behauptet – im Gesamteigentum der Parteien befinde, hätte die Kündigung eines einstimmigen Beschlusses aller Gesamteigentümer bedurft (Art. 653 Abs. 2 ZGB). Bezüglich der Gültigkeit der Kündigung liege deshalb kein klares Recht vor. Damit könne offen gelassen werden, ob die Beschwerdegegner als Eigentümer der besagten Liegenschaft aufgrund ihrer dinglichen Berechtigung daran überhaupt zur Rückgabe verpflichtet gewesen wären. Da die Miete der eigenen Sache aber grundsätzlich nicht möglich sei, läge wohl auch diesbezüglich kein klares Recht vor (act. 29 E. 6.2 ff.).

### E. 1.2

Die Beschwerdeführerin trägt dagegen vor, dass das Vorliegen von Gesamteigentum von den Beschwerdegegnern nicht bestritten worden sei, weshalb die Eigentumsverhältnisse klar seien (act. 30 S. 7 Rz. 20). Weiter moniert sie die

- 5 - unrichtige Anwendung von Art. 653 ZGB durch die Vorinstanz. Bei Art. 653 Abs. 2 ZGB handle es sich um eine nur subsidiär anwendbare gesetzliche Bestimmung. Gemäss Abs. 1 derselben Bestimmung würden sich die Rechte und Pflichten der Gesamteigentümer primär nach den Regeln richten, unter denen ihre gesetzliche oder vertragsmässige Gemeinschaft stehe. Deshalb sei, entgegen der Vorinstanz, die vertragliche Abrede in der Vereinbarung vom 9. März 2008 massgebend, welche der Beschwerdeführerin einerseits die "Mansarde gross; E. \_\_\_\_\_-strasse" zuweise und andererseits ein Mietverhältnis zwischen ihr und D. \_\_\_\_\_, dem verstorbenen Vater der Beschwerdegegner, begründe. Gestützt auf die vertragliche Abrede unter den Gesamteigentümern über die ausschliessliche Zuteilung der verschiedenen Räume, die als Gebrauchsleihe zwischen der Beschwerdeführerin und der Gesamteigentümergeinschaft mit dem Recht auf Vermietung zu qualifizieren sei, könne die Beschwerdeführerin alleine über die "Mansarde gross; E. \_\_\_\_\_-strasse" verfügen. Folglich sei sie auch dazu berechtigt gewesen, das Mietverhältnis – als Vertragsverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und den Beschwerdegegnern – in ihrer Eigenschaft als Vermieterin einseitig aufzulösen, ohne dass dazu ein Beschluss der Gesamteigentümergeinschaft notwendig gewesen wäre. Bezüglich der Kündigung des Mietverhältnisses liege deshalb klares Recht vor (act. 30 S. 5 Rz. 13 ff.; vgl. act. 4/7). Da weder die Gebrauchsleihe noch die Miete einer besonderen Form bedürften, sei die Vereinbarung vom 9. März 2008 sodann ohne Weiteres gültig geschlossen worden. Ferner würden die Beschwerdegegner auch nicht die eigene Sache,

sondern vielmehr diejenige der Gesamteigentümergeinschaft, welche der Beschwerdeführerin zum Gebrauch überlassen worden sei, mieten. Auch diesbezüglich sei die Rechtslage deshalb klar (act. 30 S. 7 Rz. 22).

### **E. 1.3**

Der Beschwerdegegner 1 führt in seiner Beschwerdeantwort zusammenfassend und sinngemäss aus, dass es sich bei der Bestimmung in der Vereinbarung vom 9. März 2008, wonach D.\_\_\_\_\_ weiterhin die "Mansarde gross; E.\_\_\_\_\_ - strasse" belege und dafür einen monatlichen Betrag von Fr. 250.– an die Beschwerdeführerin entrichte, um keinen eigenständigen Mietvertrag, sondern eine Klausel eines Gesamtvertrags handle. Diese wesentliche Klausel stehe in Abhängigkeit zum Bestand der gesamten Vereinbarung vom 9. März 2008 und sei aus

- 6 - Sicht seines Vaters wohl Voraussetzung für den Vertragsschluss gewesen. Die Vereinbarung vom 9. März 2008 könne nicht einseitig durch die Beschwerdeführerin angepasst werden. Über eine Änderung der Belegung der Räumlichkeiten müsse einstimmig beschlossen werden. Die Kündigung der Beschwerdeführerin bzgl. der "Mansarde gross; E.\_\_\_\_\_ -strasse" sei unwirksam (act. 40 S. 2 Rz. 2 ff.). 2.

### **E. 2**

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Umfasst wird davon auch die Überprüfung von blosser Unangemessenheit, soweit es um Rechtsfolgeermessen

- 4 - geht. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven. Die Beschwerde wurde schriftlich eingereicht, sie enthält Anträge und eine Begründung (act. 30). Insofern steht dem Eintreten nichts entgegen.

### **E. 2.1**

Der Beschwerdegegner 1 hat Wohnsitz im Ausland (vgl. act. 25), weshalb ein internationaler Sachverhalt vorliegt. Zur Bestimmung des auf den vorliegenden Fall anwendbaren Rechts kann auf die zutreffenden diesbezüglichen Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden, wonach Schweizer Recht Anwendung findet (act. 29 E. 3).

### **E. 2.2**

Das Gericht gewährt Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO). Der Nachweis dieser Voraussetzungen obliegt der gesuchstellenden Partei. Fehlt eine der beiden Voraussetzungen, ist auf das Gesuch nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO) und es steht der gesuchstellenden Partei weiterhin der Weg der ordentlichen Klage offen. Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der gesuchstellenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Umstände erbringt, so dass klare tatsächliche Verhältnisse herrschen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Für die Verneinung eines klaren Falls in tatsächlicher Hinsicht genügt es, wenn die gesuchsgegnerische Partei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht

sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen nicht für die Verneinung eines klaren Falles (vgl. OGer ZH PF190019 vom 27. Juni 2019 E. D.2.3.2.). Weiter muss die Rechtslage klar sein. Das trifft dann zu, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Da-

- 7 - gegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wo mit Bezug auf den Tatbestand oder die Rechtsfolge richterliches Ermessen oder Billigkeitsüberlegungen unter wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände eine wesentliche Rolle spielen. Die Auslegung eines Vertrages oder einer Willenserklärung nach dem Vertrauensprinzip ist dabei im Verfahren nach Art. 257 ZPO nicht per se ausgeschlossen, sofern sich der Inhalt des Vertrages oder der Willenserklärung eindeutig und klar ergibt (vgl. BSK ZPO-HOFMANN, 3. Aufl. 2017, Art. 257 N 11 f.; GÖKSU, DIKE-Komm ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 257 N 11; BGer 4A\_609/2020 vom 26. März 2021 E. 4. und E. 5.2.3.).

### **E. 3**

Das Stadtammannamt Zürich ... wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 2 dieses Entscheids auf erstes Verlangen der Beschwerdeführerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Beschwerdeführerin vorzuschies- sen. Sie sind ihr aber von den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haf- tung zu ersetzen.

#### **E. 3.1**

Wie bereits von der Vorinstanz festgestellt wurde, hat die Beschwerdeführe- rin den Sachverhalt in ihrem Gesuch hinreichend klar dargelegt. Es kann diesbe- züglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 29 E. 5). In seiner Gesuchsantwort vom 5. Juli 2022 hat der Beschwerdegegner 1 die für das Ausweisungsverfahren relevante Sachverhaltsdarstellung der Beschwer- deführerin nicht bestritten. Genauer gesagt, hat er sich überhaupt nicht zur Frage der Belegung der "Mansarde gross; E. \_\_\_\_\_-strasse", zur Vereinbarung vom 9. März 2008 oder zur Kündigung der Beschwerdeführerin geäußert (vgl. act. 22). Seine nunmehr mit der Beschwerdeantwort erfolgten diesbezüglichen Vorbringen (act. 40, vgl. die Zusammenfassung in E. III. 1.3) sowie die neu zu den Akten gereichten Urkunden (act. 41/1, act. 41/3-4, act. 41/6) können aufgrund des absoluten Novenverbots von Art. 326 ZPO (vgl. dazu E. II. 2.) im vorliegenden Beschwerdeverfahren keine Berücksichtigung finden.

#### **E. 3.2**

Was die Frage der Klarheit der Eigentumsverhältnisse betrifft, so hat die ge- suchstellende Partei im Ausweisungsverfahren ihren Anspruch auf die streitge- genständlichen Räumlichkeiten darzulegen, der sich aus der dinglichen Stellung als Eigentümer oder der obligatorischen Berechtigung als Vermieter ergeben kann. Dazu hat die gesuchstellende Partei zumindest die entsprechenden Be- hauptungen aufzustellen und das Gericht kann, auch ohne einen entsprechenden Grundbuchauszug in den Akten, auf die gesuchstellerischen Behauptungen ab-

- 8 - stellen, soweit diese unbestritten geblieben sind und zu keinen Zweifeln Anlass geben (BACHOFNER, Die Mieterausweisung - Rechtsschutz in klaren und weniger klaren Fällen, Zürich 2018, Rz. 456). Die Behauptung der Beschwerdeführerin, wonach sich die

streitgegenständliche Liegenschaft im Gesamteigentum der Beschwerdeführerin sowie der beiden Beschwerdegegner befinde (act. 1 S. 4 Rz. 6 ff.), wurde von den Beschwerdegegnern nicht bestritten und scheint durchaus plausibel. Es kann deshalb ohne Weiteres auf diese Behauptung abgestellt werden. Die Eigentumsverhältnisse sowie der Anspruch der Beschwerdeführerin an der streitgegenständlichen Liegenschaft bzw. der sich darin befindenden "Mansarde gross; E. \_\_\_\_\_-strasse" sind somit als hinreichend klar im Sinne von Art. 257 ZPO zu klassifizieren.

### **E. 3.3.1**

Was sodann die Klarheit der Rechtslage in Bezug auf die Kündigung betrifft, so sind zunächst die rechtlichen Grundlagen zum Gesamteigentum zu behandeln. Das Recht eines jeden Gesamteigentümers geht auf die ganze Sache (Art. 652 ZGB), weshalb es gemäss Art. 653 Abs. 2 ZGB zur (tatsächlichen und rechtlichen) Verfügung über die Sache grundsätzlich eines einstimmigen Beschlusses der Gesamteigentümer bedarf. Wie der Wortlaut dieser Bestimmung selbst sagt, findet dieses Prinzip der Gesamtverfügung allerdings nur in Abwesenheit anderslautender (gesetzlicher oder vertraglicher) Vorschriften Anwendung. Die Rechte und Pflichten der Gesamteigentümer richten sich primär nach den Regeln, unter denen die gesetzliche Gemeinschaft entstanden bzw. die vertragsmässige Gesamthandschaft begründet worden ist (sog. Gemeinschaftsstatut, Art. 653 Abs. 1 ZGB). Dies sind insbesondere die Regeln der ehelichen Gütergemeinschaft, der Erbengemeinschaft, der Gemeinderschaft, der einfachen Gesellschaft sowie der Kollektiv- und Kommanditgesellschaft. Das Gemeinschaftsstatut geht der sachenrechtlichen Ordnung und damit dem Prinzip der Gesamtverfügung vor, und zwar unabhängig davon, ob die gemeinschaftlichen Regeln vereinbart oder gesetzlicher Natur sind (BK ZGB-GRAHAM-SIEGENTHALER, Bern 2022, Art. 653 N 11; BSK ZGB II-WICHTERMANN, 6. Aufl. 2019, Art. 653 ZGB, N 4 ff.).

- 9 - Das vorliegend dem Gesamteigentum der Parteien zugrunde liegende Gemeinschaftsstatut ist nicht eindeutig ersichtlich; es handelt sich möglicherweise um eine (fortgesetzte) Erbengemeinschaft. Dies ist zur Beurteilung des vorliegenden Falls allerdings nicht weiter hinderlich. Der einzelne Gesamteigentümer kann zur alleinigen Verfügung über die Sache nicht bloss auf Grundlage des Gemeinschaftsstatuts, sondern auch durch Beschluss der Gesamteigentümer ermächtigt worden sein, wobei für einen solchen Beschluss wiederum Einstimmigkeit erforderlich ist (REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Aufl., Bern 2007, N 986). Unabhängig von dem der Gemeinschaft zugrundeliegenden Gemeinschaftsstatut haben die Beschwerdeführerin und D. \_\_\_\_\_, der verstorbene Vater der Beschwerdegegner, mit der Vereinbarung vom 9. März 2008 (einstimmig) über die Aufteilung der Räumlichkeiten in der Liegenschaft beschlossen. Beiden Gesamteigentümern wurden einzelne Bereiche bzw. Wohnungen und Mansarden zur Nutzung zugewiesen. Der Beschwerdeführerin wurde die "Wohnung 1. Stock + Mansarde klein; E. \_\_\_\_\_-strasse" sowie die "Wohnung Parterre + Mansarde gross; E. \_\_\_\_\_-strasse + Mansarde klein; E. \_\_\_\_\_-strasse" zugewiesen, wohingegen D. \_\_\_\_\_ die "Wohnung 2. Stock + Mansarde klein; Hof (Eingang links)" zugeteilt worden ist (act. 4/7). Gestützt auf diesen Beschluss der Gesamteigentümergeinschaft kann jeder Gesamteigentümer alleine über die ihm jeweils zugeteilten Räumlichkeiten verfügen, mithin diese beispielsweise vermieten. Ein Recht auf ausschliessliche Nutzung entspricht eindeutig Sinn und Zweck einer solchen Aufteilung der Räumlichkeiten innerhalb einer gesamthänderischen Liegenschaft. Dass dies dem Willen der Gesamteigentümer

entsprochen haben muss, ergibt sich weiter auch aus der Tatsache, wonach ausdrücklich festgehalten worden ist, dass die Beschwerdeführerin alleine vom Mietzins der Parterwohnung profitiere (und nicht etwa die Gesamteigentümergeinschaft, act. 4/7).

### **E. 3.3.2**

Zusätzlich zum Beschluss der Gesamteigentümergeinschaft wurde mit der Vereinbarung vom 9. März 2008 ein Rechtsverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und D.\_\_\_\_\_ begründet, wonach die Beschwerdeführerin die ihr zur ausschliesslichen Nutzung zugeteilte "Mansarde gross; E.\_\_\_\_\_ -strasse" für einen Mietzins von Fr. 250.– monatlich an D.\_\_\_\_\_ vermietet (act. 4/7). Über die Begründung und Auflösung dieses Mietverhältnisses kann sie alleine, ohne die

- 10 - Zustimmung der übrigen Gesamteigentümer befinden, ebenso wie auch D.\_\_\_\_\_ bzw. später die Beschwerdegegner als dessen Erben jederzeit zur einseitigen Auflösung dieses Vertragsverhältnisses berechtigt gewesen wären. Die Berechtigung zur Belegung der "Mansarde gross; E.\_\_\_\_\_ -strasse" durch D.\_\_\_\_\_ und später die Beschwerdegegner stützte sich nicht auf deren dingliche Stellung als Gesamteigentümer der Liegenschaft sondern vielmehr auf das obligatorische Mietverhältnis mit der Beschwerdeführerin. Die Vereinbarung vom 9. März 2008 enthält mithin zwei verschiedene Regelungsebenen: Einerseits stellt sie einen – in Abwesenheit anderslautender Bestimmungen im Gemeinschaftsstatut dem Einstimmigkeitserfordernis gemäss Art. 653 Abs. 2 ZGB unterliegenden – Beschluss der Gesamteigentümer über die Zuweisung einzelner Räumlichkeiten zur ausschliesslichen Nutzung dar. Andererseits wurde damit ein Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und D.\_\_\_\_\_ über die "Mansarde gross; E.\_\_\_\_\_ -strasse" begründet, für dessen Auflösung ein (einstimmiger) Beschluss der Gesamteigentümer nicht erforderlich ist.

### **E. 3.3.3**

Der soeben dargelegte Inhalt der Vereinbarung vom 9. März 2008 ergibt sich klar und eindeutig im Sinne des von der Beschwerdeführerin in ihrem Gesuch Vorgebrachten (vgl. act. 1, act. 4/1-19). Des Weiteren sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, wonach der Gesamteigentümerbeschluss und/oder das Mietverhältnis bzw. die Vereinbarung vom 9. März 2008 nicht gültig zustande gekommen sein sollten. Die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beschwerdeführerin vom 5. Oktober 2021 erfolgte sodann mit zwei separaten Schreiben unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine mit amtlichem Formular per 31. März 2022 (act. 4/11-12). Die Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beschwerdeführerin ist rechtmässig erfolgt und die diesbezügliche Rechtslage damit – entgegen der Vorinstanz – als klar im Sinne von Art. 257 ZPO zu qualifizieren.

### **E. 3.4**

Was schliesslich die von der Vorinstanz zum Schluss noch aufgeworfene Frage betrifft, ob die Beschwerdegegner aufgrund ihrer dinglichen Berechtigung als Gesamteigentümer der Liegenschaft überhaupt zur Rückgabe der "Mansarde gross; E.\_\_\_\_\_ -strasse" verpflichtet werden können, so ist dies klar zu bejahen. Wie bereits ausgeführt, ist der Beschwerdeführerin mit der Vereinbarung bzw.

- 11 - dem Beschluss vom 9. März 2008 das Recht zur ausschliesslichen Nutzung der "Mansarde gross; E.\_\_\_\_\_ -strasse" eingeräumt worden. Gestützt auf diese obligatorische

Berechtigung der Beschwerdeführerin sind die Beschwerdegegner nach der gültigen Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beschwerdeführerin zur Rückgabe verpflichtet. Dies ändert freilich nichts an der dinglichen Berechtigung der Beschwerdegegner an der ganzen Liegenschaft aufgrund ihrer Eigenschaft als Gesamteigentümer. Es stünde der Gesamteigentümergeinschaft selbstredend frei, über die Aufteilung und Nutzung der Räumlichkeiten der Liegenschaft neu und in Abweichung von der Vereinbarung bzw. des Beschlusses vom 9. März 2008 zu befinden. Dazu wäre – in Abwesenheit einer anders lautenden Regelung im Gemeinschaftsstaut – wiederum ein einstimmiger Beschluss der Gesamteigentümer im Sinne von Art. 653 Abs. 2 ZGB erforderlich. Auch in dieser Hinsicht erweist sich die Rechtslage deshalb als klar. IV. 1. Den vorstehenden Erwägungen entsprechend ist die Beschwerde gutzuheissen und der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben. Die Beschwerdegegner sind zu verpflichten, die "Mansarde gross; E.\_\_\_\_-strasse" (als Abstellraum genutztes mittleres Zimmer der Mansardenwohnung im 3. Obergeschoss) an der E.\_\_\_\_-strasse ... in ... Zürich, unverzüglich zu räumen und der Beschwerdeführerin ordnungsgemäss zu übergeben. 2. Auf Antrag der obsiegenden Partei kann das Gericht Vollstreckungsmassnahmen anordnen (Art. 236 Abs. 3 ZPO). Das Gericht entscheidet von Amtes wegen sowie nach seinem Ermessen, welche Vollstreckungsmittel zur Anwendung gelangen. Dabei ist die zur Durchsetzung wirksamste Massnahme zu wählen, gleichzeitig aber der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten (BSK ZPO-ZINSLI, 3. Aufl. 2017, Art. 343 N 4 m.w.H.). Vorliegend erweist sich die von der Beschwerdeführerin beantragte Anweisung an das zuständige Stadtammannamt, den Ausweisungsbefehl auf ihr erstes Verlangen zu vollstrecken, als wirksames sowie ausreichendes Mittel, um die Verpflichtung der Beschwerdegegner zur Rückgabe des Mietobjektes durchzusetzen.

- 12 - V. 1. Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Nachdem die vorliegende Beschwerde gutgeheissen wird, werden die Beschwerdegegner für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig. 2. Die erstinstanzliche Festsetzung der Gerichtskosten auf Fr. 200.– blieb im Beschwerdeverfahren unbeanstandet und ist somit zu bestätigen. Die von den Beschwerdegegnern an die Beschwerdeführerin zu leistende Parteientschädigung für das vorinstanzliche Verfahren ist in Anwendung von § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1, 2 und 3 i.V.m. § 9 und § 11 Abs. 1 AnwGebV unter Berücksichtigung des Zeitaufwands und der Schwierigkeit des Falls auf insgesamt Fr. 410.– (einschliesslich 7.7 % MwSt.) festzusetzen.

#### **E. 4**

Die von der Vorinstanz erhobene Entscheidgebühr von Fr. 200.– wird bestätigt.

#### **E. 5**

Die Entscheidgebühr für das erstinstanzliche Verfahren wird den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftung auferlegt.

#### **E. 6**

Die Beschwerdegegner werden solidarisch verpflichtet, der Beschwerdeführerin für das erstinstanzliche Verfahren eine Parteientschädigung von Fr. 410.– zu bezahlen.

#### **E. 7**

Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 260.– festgesetzt, den Beschwerdegegnern unter solidarischer Haftung auferlegt und aus dem von der

Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Die Beschwerdegegner werden solidarisch verpflichtet, der Beschwerdeführerin die Entscheidgebühr zu ersetzen.

**E. 8**

Die Beschwerdegegner werden solidarisch verpflichtet, der Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von Fr. 540.– zu bezahlen.

**E. 9**

Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein. Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

- 14 -

**E. 10**

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. 1'500.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: MLaw I. Bernheim versandt am: 20. Januar 2023

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.