

ZH_OBERGERICHT PF240043 vom 26. September 2024

ZH Obergericht, 2024-09-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF240043

FR: ZH_OBERGERICHT PF240043 du 26 septembre 2024

IT: ZH_OBERGERICHT PF240043 del 26 settembre 2024

Erwägungen

E. 1.1

C._____ (Mieter) mietete von D._____ ab dem 1. April 2001 ein Haus mit 5.5-Zimmern, Gartensitzplatz, Rasenplatz und Kelleranteil an der Adresse E._____ [Strasse] ... in F._____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 2'020.00 (act. 2). Das Mietverhältnis wurde von B._____ (Vermieter und Be- schwerdegegner, fortan Beschwerdegegner) mit der Begründung, das Haus müsse saniert werden, mit amtlich genehmigtem Formular vom 19. Februar 2024 per 31. Mai 2024 gekündigt (act. 3). Bei A._____ (fortan Beschwerdeführerin) handelt es sich um die Untermieterin, welche nach dem Auszug von C._____ das Haus nicht verliess (act. 1 S. 2).

E. 1.2

Am 3. Juni 2024 gelangte der Beschwerdegegner an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Andelfingen (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Be- schwerdeführerin (act. 1). Mit Verfügung vom 14. Juni 2024 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin eine Frist zur Einreichung einer schriftlichen Stellung- nahme zum Ausweisungs-gesuch an (act. 5). Nach telefonischen Erläuterungen durch die Vorinstanz reichte die Beschwerdeführerin am 29. Juni 2024 eine schriftliche Stellungnahme ein (act. 7 und act. 9). Mit Schreiben vom 5. Juli 2024 informierte G._____, ein Freund von C._____, die Vorinstanz darüber, dass er be- treffend die Beschwerdeführerin eine Meldung an die KESB Bezirke Winterthur und Andelfingen gemacht habe und C._____ nicht mehr in der Lage sei, der Be- schwerdeführerin zu helfen (act. 10). Die KESB bestätigte auf telefonische Nach- frage der Vorinstanz am 11. Juli 2024, dass die Meldung eingegangen sei und Vorabklärungen getroffen würden (act. 11). Mit Urteil vom 11. Juli 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und sie verpflichtete die Beschwerdeführerin, das von ihr in Untermiete bewohnte 5.5-Zimmer Wohnhaus inklusive Gartensitz- und Rasenplatz sowie das Kellerab- teil am E._____ ... in F._____ bis spätestens am 12. August 2024, 12.00 Uhr, zu räumen und in ordnungsgemäsem Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Das Urteil er-

- 3 - ging in unbegründeter Form und wurde der Beschwerdeführerin am 15. Juli 2024 zugestellt (act. 12, act. 13/2). Die Beschwerdeführerin richtete sich in der Folge mit Eingabe vom 16. Juli 2024 (act. 14/1-8) sowie mit Schreiben vom 2., 8. und 12. August 2024 (act. 15-17) an die Vorinstanz. Diese verfügte am 15. August 2024, dass das Urteil vom 11. Juli 2024 in Rechtskraft erwachsen und vollstreck- bar sei (act. 18 = act. 26). Die Beschwerdeführerin wandte sich am 19. August 2024 erneut an die Vorinstanz (act. 20). Weitere Eingaben der Beschwerdeführe- rin an die Vorinstanz datieren vom 27. und 28. August 2024 (act. 21-22 = act. 28/1-2). Am 29. August 2024 rief die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz an und erklärte, ihr gestriger, eingeschrieben geschickter Brief müsse

sofort gele- sen, kopiert und an alle verschickt werden, an das Obergericht und den Be- schwerdegegner etc. (act. 23). Am 3. September 2024 ging ein weiteres Schrei- ben der Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz ein (act. 24 = act. 28/3).

E. 1.3

Mit Schreiben vom 3. September 2024 überwies die Vorinstanz die Verfah- rensakten (act. 1-24) sowie die Schreiben der Beschwerdeführerin vom 27./28. August 2024 und 3. September 2024 dem Obergericht des Kantons Zürich mit der Erklärung, dass die Beschwerdeführerin aus ihrer Sicht in der Eingabe vom 27. August 2024 eine Beschwerde gegen die Verfügung vom 15. August 2024 er- hoben habe (act. 27-28/1-3). Das vorliegende Beschwerdeverfahren wurde ange- legt. Mit Kurzbrief vom 10. September 2024 leitete die Vorinstanz dem Oberge- richt zusätzliche Schreiben der Beschwerdeführerin weiter (act. 29-31). Schliess- lich übermittelte die Vorinstanz der Kammer ihr Schreiben vom 12. September 2024 an die Beschwerdeführerin, dies samt weiterer Eingaben der Beschwerde- führerin (act. 32-34). Am 20. September 2024 erkundigte sich die Kammer bei der KESB Bezirke Winterthur und Andelfingen nach dem Stand des eröffneten Ver- fahrens. Es wurde mitgeteilt, dass Abklärungen am Laufen seien, für die Be- schwerdeführerin bisher keine Beistandschaft errichtet resp. deren Handlungsfä- higkeit nicht eingeschränkt worden sei (act. 35).

E. 1.4

Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

- 4 -

E. 2

Die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzurei- chen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Be- schwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. 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 un- richtig 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). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismit- tel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

E. 3.1

In der Verfügung vom 15. August 2024 hielt die Vorinstanz im Dispositiv fest, dass das Urteil vom 11. Juli 2024 in Rechtskraft erwachsen und vollstreckbar sei. In den begründenden Erwägungen gab die Vorinstanz zunächst den Verfahrens- ablauf wieder. Sie wies darauf hin, dass das Urteil vom 11. Juli 2024 in unbegrün- deter Form erlassen worden sei, mit dem Hinweis, der Entscheid erwachse in Rechtskraft, wenn nicht innert 10 Tagen eine schriftliche Begründung verlangt werde. Die Vorinstanz erwog weiter, die Beschwerdeführerin habe sich zwar in- nert Frist mit Eingabe vom 16. Juli 2024 vernehmen lassen. Darin habe sie sich jedoch nicht zum Urteil vom 11. Juli 2024 geäußert und auch

nicht dessen Begründung verlangt, sondern sich u.a. über den Mieter des von ihr in Untermiete bewohnten Hauses, das Wetter, die Vermieterschaft, das Mietobjekt sowie die ihr widerfahrene Behandlung beschwert. Die Beschwerdeführerin habe keine Ausführungen gemacht, welche als Begründungsantrag zu werten seien (act. 26 S. 2). Gestützt auf diese Erwägungen kam die Vorinstanz zum Schluss, die Frist von 10 Tagen, während der gemäss Art. 239 Abs. 2 ZPO eine schriftliche Begründung des Urteils vom 11. Juli 2024 hätte verlangt werden können, sei ungenutzt abgelaufen.

- 5 -

E. 3.2

Eröffnet das Gericht seine Entscheidung ohne schriftliche Begründung, indem es den Parteien das Dispositiv zustellt (Art. 239 Abs. 1 lit. b ZPO), so können diese innert zehn Tagen seit der Eröffnung eine solche verlangen. Wird keine Begründung verlangt, so gilt dies als Verzicht auf die Anfechtung des Entscheides durch Berufung oder Beschwerde (Art. 239 Abs. 2 ZPO). Wird eine Begründung verlangt, so löst die Zustellung des begründeten Entscheides die jeweiligen Rechtsmittelfristen aus (Art. 311 Abs. 1 ZPO und Art. 321 Abs. 1 ZPO). Darauf wies die Vorinstanz in Dispositiv-Ziffer 7 ihres Urteils vom 11. Juli 2024 zutreffend hin (act. 12 S. 3). Das vorinstanzliche Urteil vom 11. Juli 2024, welches in unbegründeter Form erlassen wurde (Art. 219 i.V.m. Art. 239 Abs. 1 lit. b ZPO), wurde der Beschwerdeführerin am 15. Juli 2024 zugestellt (act. 13/2). Die Frist, um eine Begründung des Urteils zu verlangen, lief ihr damit bis am Donnerstag 25. Juli 2024. Innert dieser Frist reichte die Beschwerdeführerin der Vorinstanz (einzig) die Eingabe vom 16. Juli 2024 ein (Eingangsdatum; act. 14/1-8). In all den Ausführungen der Beschwerdeführerin in dieser Eingabe ist – wie die Vorinstanz zu Recht festhielt – kein Bezug zum vorinstanzlichen Urteil vom 11. Juli 2024 zu erkennen. Entsprechend lässt sich der Eingabe nicht entnehmen, dass die Beschwerdeführerin (sinngemäss) eine Begründung des Urteils vom 11. Juli 2024 wünschte. In den zahlreichen Eingaben, welche die Beschwerdeführerin innert 10 Tagen ab Erhalt der vorinstanzlichen Verfügung vom 15. August 2024 resp. bis am Freitag 30. August 2024 (act. 19/2; act. 20 und act. 21-22 = act. 28/1-2) einreichte, zeigte sie nicht auf, dass sie – insbesondere mit der Eingabe vom 16. Juli 2024 (act. 14/1-8) – rechtzeitig und in verständlicher Weise eine Begründung des Urteils vom 11. Juli 2024 verlangt hätte. Sie führt (neben anderem) einzig an, es sei eine freie Lüge, dass sie bei dem allen, was sie alles geschrieben habe, "nie Einsprache erhoben" habe (act. 28/1b S. 1). Sie verdeutlicht dies jedoch nicht, sodass erkennbar wäre, wann resp. in welchem Schreiben sie eine Begründung des Urteils vom 11. Juli 2024 verlangt hätte. Ihre Ausführungen reichen nicht, um den – auch für einen juristischen Laien geltenden – Anforderungen an die Beschwerdebegründung zu genügen. Aus diesem Grund ist auf die Beschwerde der Beschwerdeführerin nicht einzutreten.

- 6 -

E. 4

In diesem Beschwerdeverfahren ist ausnahmsweise auf das Erheben von Gerichtskosten zu verzichten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegt, und dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird beschlossen:

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