

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF230072-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Jauch

## **Beschluss und Urteil vom 23. Oktober 2023**

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

1. **B.** \_\_\_\_\_,

2. **C.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law and Economics X. \_\_\_\_\_

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

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 8. September 2023 (ER230107)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 1, sinngemäss)

1. Die Gesuchsgegnerin sei zu verurteilen, die 3.5-Zimmerwohnung Nr. ... im 4. Obergeschoss mit Wintergarten und Terrasse, den Einstellplatz Nr. ... in der Tiefgarage, das Kellerabteil Nr. ... sowie allfällige Gegenstände im gemeinschaftlichen Veloraum in der Garage unverzüglich aber spätestens per 30.06.2023 zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt Zürich Kreis ..., [Adresse], sei anzuweisen, das Urteil am 30.06.2023 oder unverzüglich danach auf Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken.

Unter Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegnerin.

**Urteil des Einzelgerichts:**

**Es wird erkannt:**

1. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, die 3.5-Zimmer-Wohnung Nr. ... im 4. Obergeschoss mit Wintergarten und Terrasse, den Einstellplatz Nr. ... in der Tiefgarage, das Kellerabteil Nr. ... sowie allfällige Gegenstände im gemeinschaftlichen Veloraum in der Garage unverzüglich zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt Zürich ... wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von den Gesuchstellern vorzuschüssen. Sie sind ihnen aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr von Fr. 2'500.– wird der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird aus dem von den Gesuchstellern geleisteten Kostenvorschuss bezogen, ist ihnen aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
4. Die Gesuchsgegnerin wird verurteilt, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung von Fr. 200.– zu bezahlen.
5. [Schriftliche Mitteilung]

6. [Rechtsmittelbelehrung: Berufung, 10 Tage, kein Fristenstillstand]

**Berufungsanträge der Berufungsklägerin:**

(act. 24 S. 2 f.)

1. Das Urteil der Vorinstanz sei vollumfänglich aufzuheben,
2. Die Sache sei der Vorinstanz zurückzuweisen; eventualiter sei das Gesuch der Berufungsbeklagten abzuweisen,
3. Eventualiter sei das Verfahren als gegenstandslos abzuschreiben oder zu sistieren, bis der Entscheid der Schlichtungsbehörde vorliegt,
4. Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens seien den Berufungsbeklagten aufzuerlegen,
5. Die Berufungsbeklagten seien auf das Verfahren des ordentlichen Zivilprozesses zu verweisen,

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten.

**Erwägungen:**

1. Prozessgeschichte

1.1. Mit Eingabe vom 14. Juni 2023 (ebenso Datum des Poststempels; act. 1; samt Beilagen, act. 2 und act. 3/1–10) reichten die Berufungsbeklagten beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO ein, wobei sie die obgenannten Rechtsbegehren auf Ausweisung der Berufungsklägerin stellten. Nach Durchführung des erstinstanzlichen Verfahrens hiess die Vorinstanz das Gesuch mit Urteil vom 8. September 2023 gut und wies das Stadttammannamt Zürich ... an, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 19 = act. 23 [Aktenexemplar]). Dieses Urteil wurde der Berufungsklägerin am 21. September 2023 zugestellt (act. 20b).

1.2. Gegen das vorinstanzliche Urteil erhob die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 2. Oktober 2023 (ebenso Datum des Poststempels; act. 24; samt Beilagen, act. 25/4–5) rechtzeitig (act. 20b i.V.m. act. 24) Berufung, wobei sie die obgenannten Berufungsanträge stellte.

1.3. In der Folge wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen (act. 1–21). Auf weitere prozessleitende Schritte wurde verzichtet. Insbesondere erübrigt sich die Einholung einer Berufungsantwort, da sich die Berufung als offensichtlich unbegründet erweist (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO; E. 3 ff.). Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Prozessuales

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Die Berufungsinstanz prüft von Amtes wegen, ob das Streitwertfordernis erfüllt ist. Dabei ist sie an die Streitwertbemessung der Vorinstanz nicht gebunden (vgl. SEILER BENEDIKT, Die Berufung nach ZPO, Zürich - Basel - Genf 2013, S. 270 f. m.w.H.; SUTTER-SOMM THOMAS, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2017, S. 367).

2.2. Die Vorinstanz erwog, da sich die Parteien nicht auf einen Streitwert geeinigt hätten, sei dieser in Anwendung von Art. 91 Abs. 2 ZPO sowie nach Massgabe von sechs Bruttomonatsmieten à Fr. 5'480.– auf Fr. 32'880.– festzusetzen (act. 23 E. 6). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Streitwert im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) in der Tat auf sechs Bruttomonatsmieten zu bemessen, wenn die Ausweisung den einzigen Streitgegenstand bildet (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Ist die Beendigung des Mietverhältnisses indessen ebenfalls strittig, beträgt der Streitwert 36 Bruttomonatsmieten, weil die Gültigkeit der Kündigung bei Nichteintreten auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen im ordentlichen bzw. im vereinfachten Verfahren erstritten werden muss und dieser Entscheid die dreijährige Kündigungssperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auslösen kann (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.2). Vorliegend beruft sich die Berufungsklägerin auf die Missbräuchlichkeit der Kündigung des Mietverhältnisses und macht geltend, sie habe ein entsprechendes Schlichtungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich gestellt, wobei das Schlichtungsverfahren (Geschäfts-Nr. MO230824) mit Verfügung vom 30. Juni 2023 sistiert worden sei (vgl. act. 24 S. 5). Angesichts dessen rechtfertigt es sich, den Streitwert für das Berufungsver-

fahren auf 36 Bruttomonatsmieten à Fr. 5'480.– festzusetzen, was ein Total von Fr. 197'280.– ergibt. Das Streitwerterfordernis ist damit ohne Weiteres erfüllt.

2.3. Das Berufungsverfahren richtet sich nach Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). An die Berufungsschrift von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Die Begründung ist ausreichend, wenn darin (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb er in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH LC220037 vom 7. März 2023 E. 2.2). Demgegenüber genügt selbst eine Laieneingabe der Begründungsanforderung nicht, wenn sie lediglich auf die vor der Vorinstanz vorgebrachten Argumente verweist oder diese wiederholt, ohne sich mit dem angefochtenen Entscheid auch nur ansatzweise auseinanderzusetzen (vgl. OGer ZH LC200008 vom 13. Oktober 2020 E. II/1.1; BGE 141 III 569 E. 2.3.3). Fehlt es an einer hinreichenden Begründung, ist auf die Berufung bzw. die fragliche Rüge nicht einzutreten (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO).

Als Berufungsgründe können die unrichtige Rechtsanwendung sowie die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Soweit auf die Berufung einzutreten ist, verfügt die Berufungsinstanz also sowohl hinsichtlich rechtlichen als auch tatsächlichen Mängeln über eine uneingeschränkte Prüfungsbefugnis (sog. Kognition). Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Berufungsinstanz gehalten wäre, von sich aus alle sich stellenden rechtlichen und tatsächlichen Fragen zu untersuchen. Abgesehen von offensichtlichen Mängeln hat sie sich vielmehr auf die Beurteilung der in der Berufungsschrift bzw. in der Berufungsantwort erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Innerhalb dieses Prüfprogramms wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Mithin ist sie weder an die Erwägungen der Vorinstanz noch an die Argumente der Parteien gebunden, sondern kann die Berufung auch mit einer abweichenden Begründung gutheissen oder abweisen (vgl. zum Ganzen BGE 147 III 176 E. 4.2.1; BGE 142 III 413 E. 2.2.4).

2.4. Vorliegend genügt die Berufungsschrift grundsätzlich der Begründungsanforderung nach Art. 311 Abs. 1 ZPO, weshalb auf die Berufung einzutreten ist. Soweit die Berufungsklägerin jedoch pauschal auf die vor der Vorinstanz vorgebrachten Einwendungen verweist (vgl. act. 24 S. 4), ist darauf nicht einzugehen. Vielmehr sind – mangels offensichtlicher Mängel – nur diejenigen Rügen zu prüfen, welche die Berufungsklägerin in ihrer Berufungsschrift vorbringt.

2.5. Anzumerken ist, dass über die Berufungsklägerin am tt.mm.2023 der Konkurs eröffnet wurde (vgl. die vorläufige Konkursanzeige vom tt.mm.2023 im Schweizerischen Handelsamtsblatt SHAB und im Amtsblatt des Kantons Zürich). Dies hat auf das vorliegende Verfahren jedoch keinen Einfluss. Gemäss Art. 207 Abs. 1 SchKG werden im Konkursfall (nur) diejenigen Zivilprozesse eingestellt, in denen die Schuldnerin Partei ist und die den Bestand der Konkursmasse berühren. Davon ausgenommen sind dringende Fälle. Ein Ausweisungsverfahren stellt zum einen einen dringenden Fall dar (vgl. BGer 4C.131/2005 vom 5. August 2005 E. 4). Zum anderen ist der Anspruch auf Rückgabe von Mieträumlichkeiten weder auf eine Geldzahlung gerichtet noch lässt er sich in eine Geldforderung umwandeln (vgl. Art. 38 Abs. 1 SchKG und Art. 211 Abs. 1 SchKG), weshalb er von vorneherein nicht als Konkursforderung nach Art. 244 SchKG geltend gemacht werden kann und die Konkursmasse unberührt lässt (vgl. BGE 143 III 173 E. 6). Demgemäss ist das vorliegende Verfahren ungeachtet des Konkurses der Berufungsklägerin fortzuführen.

### 3. Zur Berufung im Einzelnen

3.1. Die Berufungsklägerin macht sinngemäss Folgendes geltend: Die am 25. Mai 2023 von den Berufungsbeklagten ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses sei insofern missbräuchlich, als die Berufungsbeklagten zuvor mit ihr einen neuen Mietvertrag über dasselbe Mietobjekt, jedoch zu einem höheren Mietzins, hätten abschliessen wollen, was sich aus der SMS der Berufungsbeklagten 1 vom 12. Mai 2023 (act. 16 Bl. 4 = act. 25/4 S. 2) ergebe. Die Vorinstanz habe die Missbräuchlichkeit der Kündigung verkannt bzw. die entsprechende Einwendung der Berufungsklägerin zu Unrecht als haltlos abgetan. Demzufolge liege kein klarer Fall vor, weshalb auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fäl-

len nach Art. 257 ZPO nicht einzutreten gewesen wäre (vgl. act. 24 S. 5 f.; act. 15 S. 4 f.).

3.2. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz in klaren Fällen, wenn der (rechtlich relevante) Sachverhalt liquid, d.h. unbestritten oder sofort beweisbar, und die Rechtslage klar ist. Das Bundesgericht lässt es für die Verneinung eines liquiden Sachverhalts genügen, wenn die beklagte Partei substantiiert und schlüssig Einwendungen vorträgt, die in tatsächlicher Hinsicht nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern (vgl. BGE 138 III 620 E. 5.1.1). Eine klare Rechtslage liegt vor, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt, sodass die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (vgl. BGE 141 III 23 E. 3.2; BGE 138 III 123 E. 2.1.2). Verlangt die Rechtsanwendung im konkreten Fall eine Auslegung von Willenserklärungen nach Treu und Glauben (sog. Vertrauensprinzip), steht dies einem Entscheid nach Art. 257 ZPO nicht entgegen, solange das Auslegungsergebnis eindeutig ist (vgl. BGer 4A\_609/2020 vom 26. März 2021 E. 5.2.3).

Über ein Ausweisungsbegehren kann im Verfahren nach Art. 257 ZPO auch dann entschieden werden, wenn die vorangegangene ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstand nach Art. 257d OR (sog. Zahlungsverzugskündigung) von der Mieterin gerichtlich angefochten wurde und das entsprechende mietrechtliche Verfahren noch nicht rechtskräftig erledigt ist. In diesem Fall ist über die Gültigkeit der Kündigung vorfrageweise zu entscheiden, sofern auch diesbezüglich die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO (liquider Sachverhalt und klare Rechtslage) erfüllt sind (vgl. BGE 141 III 262 E. 3.2).

3.3. Vorliegend erachtete es die Vorinstanz in tatsächlicher Hinsicht als unbestritten und aktenkundig, dass zwischen den Parteien über die im Rechtsbegehren genannten Räumlichkeiten ein unbefristeter Mietvertrag bestand, dass die Berufungsbeklagten die Berufungsklägerin mit Schreiben vom 4. April 2023 betref-

fend die ausstehende Mietzinszahlung für den Monat April 2023 gemahnt und ihr eine dreissigtägige Zahlungsfrist unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses angesetzt hatten, dass die Berufungsklägerin diese Mietzinsforderung innert Frist nicht beglichen und die Berufungsbeklagten das Mietverhältnis in der Folge gestützt auf Art. 257d OR mit amtlichem Formular vom 25. Mai 2023 per 30. Juni 2023 gekündigt hatten sowie dass die Berufungsklägerin das Mietobjekt bis zum Urteilszeitpunkt den Berufungsbeklagten nicht ordnungsgemäss übergeben hatte (act. 23 E. 3.1 und E. 3.2). Diese Sachverhaltserstellung wird von der Berufungsklägerin nicht beanstandet. Sodann berücksichtigte die Vorinstanz auch die von der Berufungsklägerin ins Recht gelegte SMS der Berufungsbeklagten 1 vom 12. Mai 2023, kam jedoch zum Schluss, dass sich dieser SMS weder eine konkrete Vertragsofferte von Seiten der Berufungsbeklagten noch ein zweifelsfreier Wille zum Vertragsschluss entnehmen lasse. Demgemäss erachtete die Vorinstanz die Kündigung als gültig (act. 23 E. 3.2).

3.4. Nachfolgend ist zunächst durch Auslegung zu ermitteln, ob sich aus der SMS vom 12. Mai 2023 (act. 16 Bl. 4 = act. 25/4 S. 2) – wie von der Berufungsklägerin vorgebracht – ableiten lässt, dass die Berufungsbeklagten im Vorfeld der Zahlungsverzugskündigung vom 25. Mai 2023 mit der Berufungsklägerin einen neuen Mietvertrag über dasselbe Mietobjekt, jedoch zu einem höheren Mietzins, abschliessen wollten. Dabei ist grundsätzlich der tatsächliche Wille zu eruieren (sog. subjektive Auslegung; Tatfrage), subsidiär der normative Wille, wie er von der Berufungsklägerin als Erklärungsempfängerin nach Treu und Glauben verstanden werden durfte und musste (sog. objektivierte Auslegung; Rechtsfrage). Zwischen der subjektiven und der objektivierten Auslegung besteht indessen kein Unterschied, wenn sie sich – wie hier – allein auf den Erklärungstext stützt (vgl. BGer 4A\_659/2020 vom 6. August 2021 E. 5.3.2; vgl. zu den Auslegungsgrundsätzen 5A\_187/2021 vom 16. März 2022 E. 5.4.1 m.w.H.). Sofern der fragliche Vertragswille der Berufungsbeklagten im Vorfeld der Kündigung bejaht werden kann, ist in einem nächsten Schritt zu prüfen, ob die Zahlungsverzugskündigung vom 25. Mai 2023 deswegen als missbräuchlich im Sinne von Art. 271 Abs. 1 OR anzusehen ist.



3.5. Mit SMS vom 12. Mai 2023 schrieb die Berufungsbeklagte 1 der Berufungsklägerin: "Liebe A. \_\_\_\_\_ Die Miete April und Mai ist bis Dato nicht eingetroffen. Dein Interesse an einem neuen Mietvertrag ist damit offenkundig nicht vorhanden. Ich gehe damit davon aus, dass es zu keinem neuen Mietvertrag kommen wird. Ich werde ab Montag die Wohnung ausschreiben. LG B. \_\_\_\_\_" (act. 16 Bl. 4 = act. 25/4 S. 2). Der Wortlaut dieser SMS legt in der Tat nahe, dass der Abschluss eines neuen Mietvertrags zwischen den Parteien zuvor einmal ein Thema gewesen war. Hingegen lässt sich daraus nicht ableiten, welche Partei das Thema angeregt hatte. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Berufungsbeklagten der Berufungsklägerin zu einem früheren Zeitpunkt einen neuen Mietvertrag offeriert hatten. Nach dem Wortlaut und angesichts der Umstands, dass die Berufungsbeklagten bereits am 27. April 2023 eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs bezüglich der Miete März 2023 ausgesprochen hatten (act. 1 S. 3; act. 15 S. 3), ist es allerdings ebenso denkbar, dass sich die Berufungsklägerin nach Erhalt der Kündigung um einen neuen Mietvertrag bemüht hatte. Jedenfalls ergibt sich aus dem Wortlaut der SMS klar, dass die Berufungsbeklagten am 12. Mai 2023 davon ausgingen, es würde kein neuer Mietvertrag zustande kommen. Mithin ist in der SMS sicherlich keine Vertragsofferte von Seiten der Berufungsbeklagten zu erblicken. Zu welchem früheren Zeitpunkt eine solche Offerte genau erfolgt sein soll, behauptete die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht (vgl. act. 15 S. 4) und macht dazu auch im Berufungsverfahren keine Ausführungen (vgl. act. 24). Was den Inhalt einer allfälligen Offerte anbelangt, liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Berufungsbeklagten – wie von der Berufungsklägerin geltend gemacht – den Mietzins hätten erhöhen wollen.

3.6. Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass die Behauptung der Berufungsklägerin, wonach die Berufungsbeklagten mit ihr einen neuen Mietvertrag zu einem höheren Mietzins hätten abschliessen wollen, in tatsächlicher Hinsicht nur mangelhaft substantiiert ist und in der SMS vom 12. Mai 2023 kaum Halt findet.

3.7. Selbst wenn die Berufungsbeklagten der Berufungsklägerin irgendwann vor dem 12. Mai 2023 ein Angebot zum Abschluss eines neuen Mietvertrags zu einem höheren Mietzins unterbreitet hätten, wäre die Zahlungsverzugskündigung

vom 25. Mai 2023 deswegen (in rechtlicher Hinsicht) nicht als missbräuchlich anzusehen. Grundsätzlich kann zwar auch eine Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR missbräuchlich sein, wenn sie gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstösst, was unter Umständen bei einem widersprüchlichen Verhalten des Vermieters zu bejahen ist (Art. 271 Abs. 1 OR; vgl. OGer ZH LF170028 vom 26. Juni 2017 E. II/1). Vorliegend ist das Vorgehen der Berufungsbeklagten jedoch weder als widersprüchlich noch als anderweitig treuwidrig zu erachten. Wie erwähnt, war spätestens ab dem 12. Mai 2023 klar, dass die Parteien keinen neuen Mietvertrag abschliessen würden (vgl. E. 3.5). Gleichzeitig befand sich die Berufungsklägerin (zumindest) mit der Mietzinszahlung für den Monat April 2023 in der Höhe von Fr. 5'480.– weiterhin im Verzug (vgl. E. 3.3). Vor diesem Hintergrund kann den Berufungsbeklagten nicht vorgeworfen werden, dass sie am 25. Mai 2023 von ihrem ausserordentlichen Kündigungsrecht nach Art. 257d OR Gebrauch machten. Es wird denn auch weder vorgebracht noch liegen irgendwelche Anhaltspunkte dafür vor, dass die Berufungsbeklagten ihr Kündigungsrecht in zweckwidriger Weise ausgeübt hätten, um die Berufungsklägerin zum Abschluss eines für sie ungünstigeren Mietvertrags zu drängen.

3.8. Nach dem Gesagten vermögen die Vorbringen der Berufungsklägerin die Gültigkeit der Zahlungsverzugskündigung vom 25. Mai 2023 nicht in Zweifel zu ziehen. Folglich erweist sich die Rüge der Berufungsklägerin als unbegründet.

3.9. Im Ergebnis ist die Berufung abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

#### 4. Zum Sistierungsantrag

4.1. Gemäss Art. 126 Abs. 1 ZPO kann das Gericht das Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt, namentlich wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist.

4.2. Wie eingangs erwähnt, beantragt die Berufungsklägerin eventualiter (für den Fall, dass die Sache nicht an die Vorinstanz zurückgewiesen wird), es sei das vorliegende Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257

ZPO bzw. betreffend Ausweisung bis zum "Entscheid" der Schlichtungsbehörde im Verfahren betreffend Kündigungsschutz (Geschäfts-Nr. MO230824) zu sistieren (vgl. act. 24 S. 2, 5). Dabei ist zunächst festzuhalten, dass das Schlichtungsverfahren nach Angaben der Berufungsklägerin sistiert wurde (vgl. act. 24 S. 5). Allein schon deshalb würde es keinen Sinn ergeben, das Ausweisungsverfahren nun ebenfalls zu sistieren. Abgesehen davon soll das summarische Verfahren nach Art. 257 ZPO in klaren Fällen schnellen Rechtsschutz bieten. Dieser Zweck würde vereitelt, wenn das summarische Ausweisungsverfahren im Hinblick auf das Kündigungsschutzverfahren – welches nach gescheitertem Schlichtungsversuch im vereinfachten Gerichtsverfahren weiterzuführen wäre – sistiert würde. Vielmehr ist (ungeachtet eines hängigen Kündigungsschutzverfahrens) im Ausweisungsverfahren vorfrageweise über die Gültigkeit der Kündigung zu entscheiden, sofern – wie hier – insgesamt ein klarer Fall vorliegt (vgl. E. 3.2 und E. 3.3 ff.). Nach dem Gesagten ist der Sistierungsantrag der Berufungsklägerin abzuweisen.

## 5. Zum Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege

5.1. Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren darüber hinaus nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Rechtsbegehren als aussichtslos anzusehen, bei denen die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und die deshalb kaum als ernsthaft bezeichnet werden können. Dagegen gilt ein Rechtsbegehren nicht als aussichtslos, wenn sich Gewinnaussichten und Verlustgefahren ungefähr die Waage halten oder Erstere nur wenig geringer sind als Letztere. Massgebend ist, ob eine Partei, die über die nötigen Mittel verfügt, sich bei vernünftiger Überlegung zu einem Prozess entschliessen würde (vgl. statt vieler BGer 5A\_43/2023 vom 3. Juli 2023 E. 3.2).

Die gesuchstellende Person hat ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse (soweit möglich unter Beilage einschlägiger Unterlagen) darzulegen und sich zur Sache sowie über ihre Beweismittel zu äussern (Art. 119 Abs. 2 ZPO). Es trifft sie eine umfassende Mitwirkungsobliegenheit. Im Rechtsmittelverfahren ist

die unentgeltliche Rechtspflege neu zu beantragen, wobei für das Gesuch dieselben formellen Anforderungen gelten wie für das Gesuch vor der ersten Instanz. Mithin muss die gesuchstellende Partei ihre Mittellosigkeit und die Erfolgsaussichten ihres Rechtsbegehrens erneut glaubhaft machen (Art. 119 Abs. 5 ZPO; vgl. BGer 5A\_783/2022 vom 25. Januar 2023 E. 2.1.3; BGer 5A\_1012/2020 vom 3. März 2021 E. 3.2.3). Legt die gesuchstellende Partei ihre finanzielle Situation nicht von sich aus schlüssig dar, obwohl sie um diese Obliegenheit (etwa aufgrund früherer Verfahren) weiss oder wissen muss, kann ihr Gesuch ohne vorgängige Nachfristansetzung zur Verbesserung abgewiesen werden (vgl. OGer ZH PC200035 vom 12. Mai 2021 E. II/4.2; BGer 4A\_622/2020 vom 5. Februar 2021 E. 2.4).

5.2. Die Berufungsklägerin wurde im vorinstanzlichen Verfahren darauf hingewiesen, dass sie bei einem Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ihre Einkommens- und Vermögensverhältnisse umfassend darzulegen hat (act. 5 E. 1). Dennoch machte sie vor der Vorinstanz keine Angaben zu ihrem Einkommen, ihrem Bedarf oder ihrem Vermögen und reichte (abgesehen von Arztzeugnissen) auch keinerlei Belege ein (vgl. act. 15 S. 7 ff.). Im Berufungsverfahren stellt die Berufungsklägerin erneut ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege, welches wiederum keine Angaben zu ihrer finanziellen Situation enthält (vgl. act. 24 S. 7 f.). Allein schon aus diesem Grund ist das Gesuch abzuweisen.

5.3. Hinzu kommt, dass die Berufung als von vorneherein aussichtslos anzusehen ist. Wie dargelegt (vgl. E. 3), hat die Berufungsklägerin nichts vorgebracht, was ernsthafte Zweifel an der Richtigkeit der vorinstanzlichen Beurteilung wecken könnte. Die Erfolgsaussichten ihrer Berufung waren somit beträchtlich geringer als die Verlustgefahren.

5.4. Im Ergebnis ist das Gesuch der Berufungsklägerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege abzuweisen.

## 6. Kosten- und Entschädigungsfolgen

6.1. Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Kostenregelung zu bestätigen. Für das Berufungsverfahren wird die Berufungsklägerin infolge ihres Unterliegens kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO).

6.2. Im Berufungsverfahren wird die Entscheidgebühr grundsätzlich nach den für die Vorinstanz geltenden Bestimmungen festgelegt. Sie bemisst sich nach Massgabe dessen, was vor der Berufungsinstanz noch im Streit liegt (§ 12 Abs. 1 und Abs. 2 GebV OG). Ausgehend vom vorliegenden Streitwert von Fr. 197'280.– (vgl. E. 2.2) beträgt die Grundgebühr Fr. 12'641.– (vgl. § 4 Abs. 1 GebV OG). Unter Berücksichtigung des geringen Zeitaufwands, der mässigen Schwierigkeit des Falls, der summarischen Natur des Verfahrens und des Streitgegenstands (Streitigkeit über wiederkehrende Leistungen) rechtfertigt es sich, die Grundgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 2 und Abs. 3 GebV OG sowie § 8 Abs. 1 GebV OG erheblich zu reduzieren. Demgemäss ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 3'000.– festzusetzen.

6.3. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen; der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, den Berufungsbeklagten nicht, weil ihnen im Berufungsverfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Der Antrag der Berufungsklägerin auf Sistierung des Berufungsverfahrens wird abgewiesen.
2. Das Gesuch der Berufungsklägerin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
3. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**und erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 8. September 2023 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage der Doppel von act. 24 und act. 25/4–5, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt  
Fr. 197'280.—.  
Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Jauch

versandt am:  
24. Oktober 2023