

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF130037-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
Dr. L. Hunziker Schnider und Oberrichter lic. iur. P. Hodel sowie Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

## Urteil vom 21. Mai 2013

in Sachen

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

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Beklagte und Berufungskläger,

gegen

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

Kläger und Berufungsbeklagter,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des  
Bezirksgerichtes Horgen vom 19. April 2013 (ER130009)

### Erwägungen:

1. Mit Urteil vom 19. April 2013 hiess das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen das Ausweisungsbegehren des Klägers und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagter) gut und verpflichtete die Beklagten und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger), die 5½-Zimmer-Wohnung sowie die zugehörige Garage und den zugehörigen Bastelraum im ... [Adresse] bis spätestens 24. Mai 2013, 12:00 Uhr zu räumen und der klagenden Partei ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 15 S. 7).

Mit Berufung vom 6. Mai 2013 (Datum Poststempel) verlangten die Berufungskläger rechtzeitig die Aufhebung dieses Entscheides und beantragten, eine Ausweisung sei nicht vor dem 31. Juli 2013 zu verfügen (act. 16 S. 2).

2. a) Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Ausweisungsverfahrens sowie die Voraussetzungen für eine gültige Kündigung gestützt auf Art. 257d OR (Zahlungsverzug) detailliert dar (vgl. act. 15 Erw. 3.1-2). Darauf ist zu verweisen. Das Einzelgericht hatte die Einhaltung dieser Form- und Fristvorschriften geprüft und ist zu Recht davon ausgegangen, die ausserordentliche Kündigung vom 25. Januar 2013 sei form-, frist- und termingerecht erfolgt (act. 15 Erw. 3.2).

b) Die Berufungskläger bestritten nicht, mit ihren Mietzinszahlungen im Rückstand zu sein (act. 9 S. 1 Ziff. 2) bzw. behaupteten nicht, dass irgendwelche Form- oder Fristvorschriften bezüglich der Kündigung verletzt worden seien (act. 16). Sie verlangten jedoch – wie bereits vor Vorinstanz – eine Fristerstreckung bis 31. Juli 2013 für den Auszugstermin (act. 16 S. 2, act. 9 S. 2). Sie begründeten dies damit, dass sie auf eine Wohnung angewiesen seien, aus welcher sie auch arbeiten könnten, um die derzeitigen Schwierigkeiten zu überwinden, sowie die ausstehenden Forderungen einzutreiben. Sie würden mit der Ausweisung nicht nur ihr Dach über dem Kopf

verlieren, sondern auch ihren Arbeitsplatz als Selbständigerwerbende (act. 16 S. 1).

c) Ihre Einwendungen sind persönlicher Natur und unbehelflich. Es ist keine Güterabwägung bezüglich der Auswirkungen der Kündigung auf den Mieter bzw. des Zahlungsverzuges durch den Mieter auf den Vermieter vorzunehmen. Gemäss Art. 12 BV hat, wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, Anspruch auf Hilfe und Betreuung und auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind. Daraus können aber die Berufungskläger keinen direkten Anspruch auf ein Verbleiben in dieser Wohnung bzw. Erstrecken des Auszugstermines ableiten. Kommt ein Mieter mit seinen Mietzinszahlungen in Rückstand, so steht es einem Vermieter frei, dem Mieter zu kündigen. Der Vermieter hat keine soziale Verpflichtung, dem Mieter weiterhin die Wohnung zur Verfügung zu stellen. Für eine Notwohnung werden sich die Berufungskläger an die zuständige Sozialbehörde ihrer Wohngemeinde zu wenden haben.

Aus der vorinstanzlichen Berechnung des Streitwertes zwecks Bestimmung des Rechtsmittels für den Weiterzug des Entscheides an das Obergericht können die Berufungskläger keinen Anspruch auf Fristerstreckung der Ausweisung ableiten. Insbesondere haben sie kein Anrecht auf ein Verbleiben bis zum nächsten Kündigungstermin, auf den das Einzelgericht bei der Berechnung des Streitwertes abstellte.

d) Die Kündigung erfolgte somit gültig per 28. Februar 2013 (act. 2/9). Von diesem Zeitpunkt an hatten die Berufungskläger kein Recht mehr zum Verbleib im Mietobjekt. Dies führt zur Abweisung der Berufung.

3. a) In der **Rechtsmittelbelehrung** hat die Vorinstanz festzulegen, welches Rechtsmittel gegen den Erledigungsentscheid erhoben werden kann. Für die Berufung ist ein Streitwert von Fr. 10'000.- erforderlich (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat der Berechnung dieses Streitwertes einen Mietzins von Fr. 3'548.- zugrunde gelegt. Die Berufungskläger machten geltend, der Mietzins betrage lediglich Fr. 3'448.- (act. 16 S. 1).

- b) Es handelt sich offensichtlich um einen Rechnungsfehler der Vorinstanz (vgl. nachfolgend Ziffer 4). Dieser hat aber keine Auswirkungen auf das zu wählende Rechtsmittel. Der Streitwert liegt auf jeden Fall über Fr. 10'000.-. Der berechnete Streitwert sagt – entgegen den Ausführungen der Berufungskläger (act. 16 S. 1) – nichts über die Höhe des effektiven Mietzinsausstandes aus. Darüber hatte das Einzelgericht nicht zu entscheiden.
4. Die Prozesskosten werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt. Ausgangsgemäss haben die Berufungskläger die Kosten für das Rechtsmittelverfahren zu tragen. Grundlage für die Festsetzung der Gerichtskosten bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Bei einem Ausweisungsverfahren entspricht der Streitwert nach der Praxis des Obergerichtes sechs Brutto-Monatsmietzinsen, wenn die Kündigung nicht strittig ist. Insgesamt schulden die Berufungskläger – entgegen den Ausführungen der Vorinstanz (act. 15 S. 6 Erw. 6) – monatlich einen Bruttomietzins von Fr. 3'448.- (Fr. 3'068.- Wohnung, [act. 2/3-4], Fr. 100.- Bastelraum [ act. 2/6], Fr. 280.- Garage [act. 2/5]). Dies ergibt einen Streitwert für das vorliegende Rechtsmittelverfahren von Fr. 20'688.- (6 x Fr. 3'448.-).

Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren ist in Anwendung von §§ 4 Abs. 1 und 3, 8 Abs. 1 und 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 800.- festzulegen. Mangels Umtrieben ist dem Berufungsbeklagten keine Parteientschädigung zuzusprechen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, und es wird das angefochtene Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 19. April 2013 bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.- festgesetzt.

3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten im Doppel für sich und zuhanden des zuständigen Gemeindeammannamtes unter Beilage eines Doppels von act. 16, sowie - unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten - an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 20'688.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am: