

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF140066-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-
Sørensen sowie Gerichtsschreiberin Dr. M. Isler

Urteil vom 21. August 2014

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beklagte und Berufungskläger,

gegen

C._____ **AG**,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom
25. Juli 2014 (ER140029)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei den Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die von ihnen gemietete 5 ½-Zimmerwohnung (Nr. 32) im 2. OG in der Liegenschaft D. _____ - Strasse ..., ... E. _____ ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen.
2. Es sei den Beklagten unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, den von ihnen gemieteten Einstellplatz Nr. 21 in der Liegenschaft D. _____ - Strasse ..., ... E. _____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen.
2. Es sei das zuständige Stadtammannamt Wädenswil anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Klägerin zu vollstrecken.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten, unter solidarischer Haftbarkeit."

Urteil des Bezirksgerichts Horgen,

Einzelgericht im summarischen Verfahren, vom 25. Juli 214:

(act. 9 = act. 17 = act. 19)

1. Die beklagten Parteien werden verpflichtet, die 5 ½-Zimmerwohnung Nr. 32 (2. OG) sowie den von ihnen gemieteten Einstellplatz Nr. 21 an der D. _____ - Strasse ... in ... E. _____ bis spätestens 29. August 2014, 12.00 Uhr zu räumen und der klagenden Partei ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Stadtammanamt Wädenswil wird angewiesen, nach Eintritt der Rechtskraft und nach dem 29. August 2014 auf Verlangen der klagenden Partei die Verpflichtung der beklagten Parteien gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der klagenden Partei vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von den beklagten Parteien unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
3. Die Entscheidegebühr wird festgesetzt auf Fr. 700.–.

4. Die Kosten werden den beklagten Parteien unter solidarischer Haftung auferlegt. Sie werden vollumfänglich von der klagenden Partei bezogen, wofür dieser gegenüber den beklagten Parteien das Rückgriffsrecht eingeräumt wird.
5. Die beklagten Parteien werden verpflichtet, der klagenden Partei eine Parteientschädigung von Fr. 900.– zu bezahlen. Die Parteien haften für die Parteientschädigung solidarisch.

6./7. Mitteilung / Rechtsmittel

(modifizierte) Berufungsanträge der Beklagten und Berufungskläger:
(act. 18 S. 1 und act. 23 S. 2 f. sinngemäss)

Es sei das Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 25. Juli 2014 aufzuheben und das Mietverhältnis bis am 15. Januar 2015 zu erstrecken.

Erwägungen:

1. Die Beklagten und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) sind seit März 2001 Mieter der sich nunmehr im Eigentum der Klägerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) befindenden 5 ½-Zimmerwohnung an der D.____-Strasse ... in E.____ sowie des dazugehörigen Einstellplatzes (act. 3/3-5). Mit Eingabe vom 1. Juli 2014 stellte die Berufungsbeklagte beim Bezirksgericht Horgen das Ausweisungsbegehren, nachdem sie den Berufungsklägern auf Ende Juni 2014 ordentlich gekündigt hatte und diese kundgetan hatten, dass sie die genannten Räumlichkeiten nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht verlassen würden (act. 1; act. 3/9-10; act. 3/15; act. 3/16). Die Vorinstanz gab dem Begehren mit Urteil vom 25. Juli 2014 statt und verpflichtete die Berufungskläger, Wohnung und Einstellplatz bis spätestens 29. August 2014 zu räumen und ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 17, Dispositivziffern 1 und 2).

2. Hiergegen erklärten die Berufungskläger mit Eingabe vom 5. August 2014 (beim Empfang des Obergerichts am 6. August 2014 abgegeben) rechtzeitig Berufung (act. 18; act. 10/2-3). Sie stellten den sinngemässen Antrag, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und es sei das Mietverhältnis bis April 2015 zu erstrecken. Mit Schreiben vom 15. August 2014 teilte Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____ mit, dass er die Berufungskläger im Verfahren vor Obergericht nicht vertrete (act. 22). Die Berufungskläger reichten am 16. August 2014, mithin noch innert Berufungsfrist, einen "Nachtrag" zu ihrer Berufung ein, in dem sie ausführten, dass sie lediglich auf eine Erstreckung bis 15. Januar 2015 angewiesen seien, da sie ab dann dank Unterstützung des Arbeitgebers des Berufungsklägers einen befristeten Mietvertrag für eine andere Wohnung hätten (act. 23 S. 2 f.).

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

3. Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 17 S. 3 f.). Diese schloss ferner zutreffend, dass die Kündigung form- und fristgerecht erfolgte: Die Berufungsbeklagte kündigte den Berufungsklägern – wie gesetzlich vorgeschrieben (Art. 266l und 266n OR) – mit amtlichem Formular und in zwei separaten Schreiben auf den 30. April 2014 (act. 3/9-10). Weil die Kündigung gemäss Mietvertrag zwischen den Parteien lediglich dreimonatlich im Voraus auf Ende März, Ende Juni und Ende September ausgesprochen werden darf, teilte die Berufungsbeklagte den Berufungsklägern mit Schreiben vom 13. Mai 2014 mit, dass die Auszugsfrist bis zum 30. Juni 2014 andauere (act. 3/15). Dieses Vorgehen war im Hinblick auf Art. 266a Abs. 2 OR korrekt. Die Bestimmung sieht vor, dass die Kündigung bei Nichteinhalten der vorgesehenen Frist oder des vorgesehenen Termins für den nächstmöglichen Termin gilt. Schliesslich wurde auch die dreimonatige Kündigungsfrist eingehalten, da die Kündigungsschreiben den Berufungsklägern – wie die Vorinstanz zu Recht erwog (act. 17 S. 4 f.; vgl. act. 3/11-12) – als am 18. Januar 2014 zugegangen gelten. Das Mietverhältnis wurde somit gültig auf Ende Juni 2014 beendet.

4.1 Die Berufungskläger führen in ihren beiden Eingaben aus, dass sie vielleicht nicht alles richtig gemacht hätten, der Mietzins aber doch jeden Monat bezahlt worden sei und die Berufungsbeklagte daher bis heute keinen finanziellen Verlust habe erleiden müssen. Sie bitten um eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis 15. Januar 2015, was auch für die Berufungsbeklagte eine annehmbare Lösung sei (act. 18 S. 1 und act. 23 S. 2 f.). Aufgrund der 14-jährigen Dauer des Mietverhältnisses, ihrer Verwurzelung in der Nachbarschaft und im Dorf, ihrer persönlichen und finanziellen Umstände, namentlich der vorübergehenden Arbeitslosigkeit des Berufungsklägers, der gesundheitlichen Beschwerden der Berufungsklägerin und der aufgelaufenen Betreibungen, aber auch wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt handle es sich um einen Härtefall, der im Sinne von Art. 272 ZGB eine Erstreckung des Mietverhältnisses rechtfertige (act. 18 S. 2).

4.2 Wie bereits die Vorinstanz aufzeigte, ist der Umstand, dass möglicherweise keine (oder zumindest keine aktuellen) Mietzinsausstände vorliegen, sondern die Mietzinse teilweise einfach verspätet bezahlt wurden (vgl. act. 1 S. 5; act. 3/7; act. 3/8), vorliegend nicht von Relevanz. Denn die Berufungsbeklagte hat das Mietverhältnis ordentlich gekündigt, was unter Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Fristen und Termine stets zulässig ist (Art. 266a Abs. 1 OR). Insofern kann auch nicht berücksichtigt werden, dass sich die Berufungskläger – wie sie darlegen und auch aus den Beilagen ersichtlich ist (act. 20/1; act. 20/13; act. 20/20) – trotz grösserer finanzieller Schwierigkeiten und einer im Raume stehenden Konkurseröffnung über den Berufungskläger (act. 20/7) offenbar bemühten, die Mietzinsverpflichtungen jeden Monat vor den anderen Schulden zu begleichen.

Die Berufungsbeklagten ersuchen um eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis 15. Januar 2015, weil der Verlust ihrer Familienwohnung in der sozialen und finanziellen Situation, in der sie sich gegenwärtig befänden, eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde. Das Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses muss aber innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde eingereicht werden (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR). Diese Frist

haben die Berufungskläger verpasst. Im vorliegenden Berufungsverfahren kann nicht über die Erstreckung befunden werden. Der von den Berufungsklägern in Aussicht gestellte Auszug auf Ende Jahr vermag an der rechtsgültigen Beendigung des Mietverhältnisses nichts zu ändern.

5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Mietvertrag gültig aufgelöst ist und sich die Berufungskläger gegenwärtig ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalten. Der Ausweisungsbefehl wurde demnach zu Recht erteilt, weshalb die Berufung abzuweisen ist.

6.1 Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsbeklagten ist mangels Umtriebe im vorliegenden Verfahren keine Entschädigung zuzusprechen.

6.2 Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann (DIKE-Komm. ZPO-DIGGELMANN, Art. 91 N 46 [Stand online-Ausgabe vom 20.10.2013]). Ausgehend von der Gesuchstellung bei der Vorinstanz vom 1. Juli 2014 ist in Einklang mit der Praxis der II. Zivilkammer mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen. Bei einem monatlichen Mietzins von insgesamt Fr. 2'080.– ergibt sich demnach ein Streitwert von Fr. 12'480.–. Die Kosten für das Beschwerdeverfahren sind in Anwendung von § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 i.v.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 260.– festzusetzen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Bezirksgerichts Horgen vom 25. Juli 2014 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 260.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt.

4. Für das Berufungsverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 18 und 23, sowie an das Bezirksgericht Horgen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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. 12'480.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. M. Isler

versandt am: