

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF150015-O/U

Mitwirkend: Obergerichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Obergerichter
Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. P. Raschle sowie Gerichtsschreiber lic. iur. D. Oehninger

Urteil vom 3. Juli 2015

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beklagte und Berufungskläger,

gegen

C._____ Stiftung,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 22. April 2015 (ER150028-K)

Erwägungen:

I.

Mit Eingabe vom 18. März 2015 beantragte die Vermieterin, Klägerin und Berufungsbeklagte (fortan Vermieterin) bei der Vorinstanz (im Rechtsschutz in klaren Fällen) die Ausweisung der Mieter, Beklagten und Berufungskläger (fortan Mieter) aus der 4 ½-Zimmer-Wohnung (samt Nebenräumen und Garage) ... [Adresse] (act. 1). Nach Einholung einer Stellungnahme von den Mietern (act. 8) fällte die Vorinstanz am 22. April 2015 folgendes Urteil (act. 9 = act. 12 = act. 15):

1. Die Beklagten werden verpflichtet, die 4 ½-Zimmerwohnung Nr. ... im ersten Stock ... [Adresse], samt zugehörigem Kellerabteil Nr. 11, die Hobbyräume Nr. 4 und 5 im Untergeschoss sowie den Tiefgaragenplatz Nr. 109 in der Garage ... Süd-West in ... Winterthur unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Stadttammannamt Oberwinterthur wird angewiesen, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Klägerin, welches innert 60 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft zu stellen ist, zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Klägerin hat die Vollzugskosten vorzuschliessen, doch sind sie ihr von den Beklagten, unter solidarischer Haftung, zu ersetzen.
3. Die Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.– wird von der Klägerin bezogen, ist ihr aber von den Beklagten, unter solidarischer Haftung, zu ersetzen.
4. Die Beklagten werden verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'250.– (zuzüglich MWST) zu bezahlen.
5. [Schriftliche Mitteilung]
6. [Berufung]

Gegen diesen Entscheid erhoben die Mieter mit Eingabe vom 14. Mai 2015 (Poststempel vom 15. Mai 2015) rechtzeitig Berufung bei der Kammer und beantragen das Folgende (act. 13):

"Das Urteil vom 22.4.2015 sei aufzuheben, das Verfahren sei neu zu beurteilen und der Vorstand bei der Schlichtungsbehörde sei zu ermöglichen."

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-10) und die Prozessleitung delegiert (act. 17). Nachdem die Berufungsschrift als Absender lediglich den Mieter nannte und auch nur er die Berufungsschrift unterzeichnet hatte (act. 13), erklärte auf entsprechende Aufforderung der Kammer hin auch die Mieterin ausdrücklich, ebenfalls Berufung erheben zu wollen (act. 20 und 21). Ebenso leisteten die Mieter den einverlangten Vorschuss für die mutmasslichen Gerichtskosten des Berufungsverfahrens (act. 22).

Das Verfahren ist heute in sämtlichen Belangen spruchreif, weshalb auf die Einholung einer Berufungsantwort verzichtet werden kann (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Auf die Vorbringen der Mieter ist in der Folge – soweit entscheidrelevant – einzugehen.

II.

Da die vorliegende Berufung rechtzeitig erhoben wurde, konkrete Begehren sowie eine Begründung enthält (Art. 311 Abs. 1 ZPO) und auch der Vorschuss geleistet wurde und endlich der Streitwert die Fr. 10'000.– gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO übersteigt, ist auf die Berufung einzutreten.

III.

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid zutreffend, gemäss unbestrittener Sachdarstellung der Vermieterin hätten sich die Mieter zum Zeitpunkt der Kündigungsandrohung in Zahlungsverzug befunden. Zudem hätten sie innert der korrekt angesetzten letzten Zahlungsfrist diesen Zahlungsrückstand unbestrit-

nermassen nicht beglichen, weswegen die von der Vermieterin hernach (formell korrekt) ausgesprochene Kündigungen nicht zu beanstanden sei. Dass die Mieter rund einen Monat nach der Kündigung noch Fr. 9'000.– an die Vermietern bezahlten, ändere deshalb an der Rechtmässigkeit der Kündigungen nichts mehr. Da das Mietverhältnis demnach inzwischen beendet sei, hätten die Mieter die besagten Räumlichkeiten unverzüglich freizugeben, andernfalls die Räumung zwangsweise erfolgen könne (act. 9 = act. 12 = act. 15, je S. 3 ff.). Diesen korrekten Erwägungen der Vorinstanz ist nichts beizufügen und es kann darauf verwiesen werden. Die Mieter bringen denn auch in ihrer Berufungsschrift nichts Qualifizierendes dagegen vor; wenn die Kündigung wegen Zahlungsverzuges klar ausgewiesen ist, kann ein aus welchem Grund auch immer angestregtes Schlichtungsverfahren die Ausweisung der Mieter nicht hindern – und im Ausweisungsverfahren nach Art. 257 ZPO findet kein eigenes Schlichtungsverfahren statt (Art. 198 lit a ZPO). Die Mieter bestätigen mit ihrer Berufung im Wesentlichen lediglich noch einmal, dass sie mit den fälligen Mietzinszahlung in Verzug gewesen sind und werben (allerdings ohne hier einschlägige Argumente) um Verständnis für ihre Situation. Damit ist – trotz aller Unannehmlichkeiten, welche dies für die Mieter mit sich bringt – kein Grund ersichtlich, der gegen den vorinstanzlichen Entscheid und damit für eine Gutheissung der Berufung spräche. Die Berufung ist demnach abzuweisen und der vorinstanzliche Entscheid ist zu bestätigen.

IV.

1. Die Abweisung der Berufung führt dazu, dass sich am Ausgang des vorinstanzlichen Verfahrens nichts ändert. Damit bleibt es bei der vorinstanzlichen Regelung der Gerichtskosten und der Parteientschädigung.
2. Die Prozesskosten des Rechtsmittelverfahrens sind von Amtes wegen festzusetzen (Art. 105 Abs. 1 ZPO) und nach dem Verfahrensausgang zu verteilen (Art. 106 ZPO). Grundlage für die Festsetzung der Gebühren nach dem kantonalen Tarif (Art. 96 und Art. 105 Abs. 2 ZPO) bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse sowie der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit

des Falls (§ 2 GebV OG). Gestützt auf § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG (mit der Vorinstanz ausgehend von einem Streitwert von Fr. 13'440.–, act. 9 S. 6) ist den Gegebenheiten in diesem Verfahren eine Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.– angemessen.

Bei obgenanntem Ausgang des Berufungsverfahrens haben die Mieter dessen Kostenfolgen zu tragen. Der von den Mietern geleistete Kostenvorschuss (act. 22) ist zur Kostentilgung heranzuziehen.

Da die Vermieterin im Berufungsverfahren nicht anzuhören war, sind ihr keine notwendigen Auslagen bzw. Vertretungskosten entstanden, welche es zu ersetzen gälte (Art. 95 Abs. 1 und 3 lit. a und b ZPO). Eine Parteienschädigung ist daher nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 22. April 2015 (ER150028-K) wird bestätigt.
2. Die Gerichtskosten für das Berufungsverfahren werden auf Fr. 1'000.– festgesetzt, den Mietern und Berufungsklägern auferlegt und mit ihrem Kostenvorschuss verrechnet.
3. Es wird keine Parteienschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage je einer Kopie von act. 13 und 20, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur, je gegen Empfangsschein, und an die Obergerichtskasse.

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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 13'440.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. D. Oehninger

versandt am:
3. Juli 2015