

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF150045-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stambach und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Weil

Urteil vom 28. September 2015

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

1. **B.**_____,

2. **C.**_____,

3. **D.**_____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagte,

Nr. 1 und 2 vertreten durch D._____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 3. August 2015 (ER150023)

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Eingabe vom 12. Juli 2015 machten die Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (fortan Gesuchsteller) beim Bezirksgericht Hinwil ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen anhängig mit dem Rechtsbegehren, die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (fortan Gesuchsgegnerin) sei zu verurteilen, das von ihr genutzte Land an der E.____-strasse 1 in ... [Ortschaft], Kat.Nr. ..., unverzüglich zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Zudem sei das Gemeindeammannamt anzuweisen, im Falle einer Vollstreckung Fahrzeuge der Gesuchsgegnerin als Sicherheit zur Kostendeckung einzuziehen (act. 1). Die Parteien wurden in der Folge zur Verhandlung auf den 31. Juli 2015 vorgeladen, an der die Gesuchsgegnerin zum Ausweisungsbegehren Stellung nahm (Prot. VI S. 5 ff.). Am 3. August 2015 erliess die Vorinstanz folgendes Urteil (act. 11 = 14 S. 4 f.):

- "1. Der Gesuchsgegnerin wird befohlen, das genutzte Land an der E.____-strasse 1 in ... [Ortschaft], Kat.Nr. ..., **bis spätestens Mittwoch, 30. September 2015** zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt F.____ ZH wird angewiesen, diesen Befehl auf Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken. Die Gesuchsteller haben die Vollstreckungskosten vorzuschüssen, doch sind sie ihnen von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 900.– festgesetzt.
4. Die Kosten werden der Gesuchsgegnerin auferlegt, aber aus dem von den Gesuchstellern geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, den Gesuchstellern diesen Betrag zu ersetzen.
5. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung von Fr. 200.– zu bezahlen.

[6./7. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittel]"

1.2. Gegen dieses Urteil erhob die Gesuchsgegnerin mit Eingabe vom 19. August 2015 rechtzeitig Berufung mit folgenden Anträgen (act. 15 S. 2):

- "1. Es sei festzustellen, dass die Kündigung des Mietverhältnisses durch den Gesuchsteller unrechtmässig erfolgte und der Vertrag bis zum 30. Juni 2018 fort dauert.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich MwSt.) zu Lasten des Gesuchstellers."

Die Gesuchsgegnerin leistete den mit Verfügung vom 31. August 2015 geforderten Kostenvorschuss fristgerecht (art. 18 und 20). Auf das Einholen einer Stellungnahme der Gesuchsteller kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Mit der Berufung kann (a) unrichtige Rechtsanwendung und (b) unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Es sind dabei Anträge zu stellen, die dem Berufungsgericht und der Gegenpartei zu erkennen geben, wie in der Sache entschieden werden soll. Es genügt daher in aller Regel nicht, bloss die Aufhebung einiger Punkte oder gar des gesamten vorinstanzlichen Entscheides zu verlangen. Die Berufung führende Partei hat zudem gemäss Art. 310 f. ZPO im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und inwiefern er abgeändert werden sollte (Begründungslast). Wer Berufung führt, muss sich daher mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten, Einlegerakten usw. genügt dem ebenso wenig wie die Wiederholung des bereits der Vorinstanz Dargelegten (vgl. auch BGE 138 III 375). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur noch in den Schranken von Art. 317 ZPO vorgetragen werden.

An die Anträge und die Begründung des Rechtsmittels werden bei Laien allerdings geringe Anforderungen gestellt. Es muss jedoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei leidet, und wie nach deren Auffassung in der Sache zu entscheiden ist. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel gar nicht eingetreten.

2.2. Die Gesuchsgegnerin stellt mit der Berufung einen neuen (Feststellungs-) Antrag. Auf einen solchen wäre im Rechtsmittelverfahren nicht einzutreten. Da es sich bei der Gesuchsgegnerin jedoch um eine juristische Laiin handelt, ist ihr Antrag nach Treu und Glauben auszulegen. Entsprechend ist ihr Rechtsbegehren dahingehend zu verstehen, dass sie die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides und das Nichteintreten auf das Ausweisungsbegehren beantragt (eine Abweisung fällt im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen ausser Betracht, vgl. BGE 140 III 315, E. 5).

In ihrer Begründung setzt sich die Gesuchsgegnerin mit den vorinstanzlichen Erwägungen nicht auseinander. Vielmehr macht sie im Wesentlichen – weitgehend mit neuen und damit ohnehin unbeachtlichen Tatsachenbehauptungen und Beweismitteln – Unrechtmässigkeiten im Verhältnis zwischen ihr und dem Untervermieter geltend und erklärt, weshalb sie diesem gegenüber die Zahlungen eingestellt habe. Soweit diese Vorbringen überhaupt zu hören sind, wiederholen sie bloss die vor Vorinstanz vorgebrachten Argumente und genügen daher der Begründungsanforderung nicht. Dennoch kann der Vollständigkeit halber angemerkt werden, dass diese Umstände kein Recht der Gesuchsgegnerin zum Verbleib auf der streitgegenständlichen Parzelle begründen. Auch wenn sich der Hauptmieter gegenüber der Untermieterin unrechtmässig verhalten hat, steht dies der Ausweisung nicht entgegen. Überdies waren die Gesuchsteller nicht verpflichtet, ein Mietverhältnis mit der Gesuchsgegnerin einzugehen bzw. deren Vergleichsvorschlag der hälftigen Tragung der Ausstände des Hauptmieters anzunehmen. Sodann sind allfällige Ansprüche der Gesuchsgegnerin gegenüber dem Hauptmieter und den Gesuchstellern nicht Gegenstand des Ausweisungsverfahrens.

Der Ansatz einer Rüge der unrichtigen Rechtsanwendung lässt sich lediglich auf Seite 11 (unten) der Berufungsschrift erblicken: Die Gesuchsgegnerin führt aus, eine Kündigung könne nur erfolgen, nachdem gemahnt und betrieben worden sei. Der Hauptmieter sei aber nie gemahnt worden und auch betrieben hätten die Gesuchsteller den Hauptmieter nie. Zudem hätte der Hauptmieter als Untervermieter die Pflicht gehabt, den Untermietern (also der Gesuchsgegnerin und dem anderen Untermieter) ebenfalls zu kündigen, damit diese auch das Recht gehabt hätten,

gegen die Kündigung vorzugehen. Diese Kündigungen seien aber nie erfolgt (act. 15 S. 11). Die neue Bestreitung, eine Mahnung gegenüber dem Hauptmieter sei nie erfolgt, ist verspätet und daher unbeachtlich. Hinzu kommt, dass sich eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung gegenüber dem Hauptmieter samt dessen Empfangsbestätigung bei den Akten befindet (act. 4/2/2). Der rechtliche Einwand, es hätte eine Betreibung erfolgen müssen, damit die Kündigung rechtmässig ist, ist sodann unzutreffend. Art. 257d OR, der die Voraussetzungen der Kündigung bei Zahlungsrückstand des Mieters regelt, sieht nicht vor, dass vorgängig eine Betreibung erfolgen müsste; es genügt die Zahlungsfristansetzung mit Kündigungsandrohung. Ebenfalls ist der Einwand, ihr sei vom Untervermieter nicht gekündigt worden, – abgesehen davon, dass die Gesuchsgegnerin auch hier bloss das vor Vorinstanz Vorgetragene wiederholt (vgl. Prot. VI S. 6), ohne sich mit den diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz auseinander zu setzen – unbehelflich. Wie die Vorinstanz zu Recht erwog, besteht im gekündigten Hauptmietverhältnis auch gegenüber dem Untermieter ein Ausweisungsanspruch. Es wird nicht vorausgesetzt, dass der Untervermieter das Mietverhältnis gegenüber den Untermietern ebenfalls gekündigt hat. Eine direkte Kündigung des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter ist sodann nicht nur nicht erforderlich, sondern auch nicht angebracht, besteht zwischen diesen doch kein direktes Vertragsverhältnis.

Nachdem sich der Hauptmieter gegenüber den Gesuchstellern mit der Zahlung von Mietzinsen in Verzug befunden hat, ihm mit Schreiben vom 9. März 2015 im Sinne von Art. 257d OR unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung eine Frist von 30 Tagen zur Zahlung angesetzt wurde, diese Frist ungenutzt verstrichen ist, und am 22. April 2015 das Hauptmietverhältnis durch ausserordentliche Kündigung auf den 31. Mai 2015 aufgelöst wurde, besteht heute kein Recht auf Verbleib der Gesuchsgegnerin in der besagten Liegenschaft. Diese Situation mag zwar für die Gesuchsgegnerin äusserst unbefriedigend sein, jedoch kann sie sich auf kein Recht berufen, dass einer Ausweisung entgegenstünde. Das Mietrecht gewährt dem Untermieter in einem gekündigten Hauptmietverhältnis selbst bei Härte kein Anspruch auf Mieterstreckung über das Hauptmietverhältnis hinaus.

Zudem ist bei einer Kündigung infolge Zahlungsrückstand die Erstreckung ohnehin ausgeschlossen (siehe Art. 272a OR).

2.3. Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

3.

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 ZPO). Sie sind aus dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen. Eine Parteientschädigung ist den Gesuchstellern für das Rechtsmittelverfahren nicht zuzusprechen, weil sie sich nicht äussern mussten.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann, und das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 3. August 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 900.– festgesetzt und der Gesuchsgegnerin auferlegt. Sie wird aus dem von der Gesuchsgegnerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
3. Den Gesuchstellern wird für das zweitinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsteller unter Beilage einer Kopie von act. 15, sowie an das Bezirksgericht Hinwil, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 19'200.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Weil

versandt am:
28. September 2015