

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF150074-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiber lic. iur. T. Engler

Urteil vom 22. Dezember 2015

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beklagte und Berufungskläger,

gegen

C._____ **Anlagestiftung,**

Klägerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom
30. November 2015 (ER150035)

Rechtsbegehren:

(act. 1 und act. 2 sinngemäss)

- " 1. Die Gegenparteien seien zu verurteilen, die 4.5-Zimmerwohnung im 3. Stock sowie den Parkplatz Nr. 73 an der D._____-Strasse ..., in E.____ ZH, vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt zu verlassen und die Schlüssel der klagenden Partei auszuhändigen, unter Strafandrohung von Art. 292 StGB.
2. Die Klägerin sei zu ermächtigen, die beantragte Ausweisung sofort nach Bescheinigung der Rechtskraft unter Beizug des zuständigen Amtes vollstrecken zu lassen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gegenparteien."

Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Horgen
vom 30. November 2015:

(act. 9 = act. 13)

1. Die beklagten Parteien werden verpflichtet, die 4.5-Zimmerwohnung im 3. Stock an der D._____-Strasse ..., E.____ ZH, sowie den Parkplatz Nr. 73 bis spätestens 7. Januar 2016, 12.00 Uhr, ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Stadtammannamt Wädenswil wird angewiesen nach Eintritt der Rechtskraft und nach dem 7. Januar 2016 auf Verlangen der klagenden Partei die Verpflichtung der beklagten Partei gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der klagenden Partei vorzuschliessen. Sie sind aber von den beklagten Parteien zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 600.–.
4. Die Kosten werden den beklagten Parteien auferlegt unter solidarischer Haftbarkeit. Sie werden vollumfänglich von der klagenden Partei bezogen, wofür dieser gegenüber der beklagten Parteien das Rückgriffsrecht eingeräumt wird.
5. Die beklagten Parteien werden solidarisch verpflichtet, der klagenden Partei eine Parteienschädigung von Fr. 50.– zu bezahlen.
6. [Mitteilungen]
7. [Rechtsmittelbelehrung]

Berufungsanträge:

(act. 14A und act. 14B, sinngemäss)

Es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei den Berufungsklägern eine Auszugsfrist bis zum 29. Februar 2016 zu gewähren.

Erwägungen:

I.

(Übersicht zum Sachverhalt und Prozessgeschichte)

1. Die Beklagten und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) sind seit dem 1. März 2010 Mieter einer Wohnung der Klägerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) an der D. _____-Strasse ... in E. _____ ZH (act. 3/1). Mit Schreiben vom 14. August 2015 mahnte die Berufungsbeklagte die Berufungskläger wegen ausstehendem Mietzins für den Monat August 2015 im Betrag von insgesamt Fr. 3'250.– und setzte ihnen eine 30-tägige Zahlungsfrist an, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (act. 3/2). Da die Berufungskläger diesen Ausstand nicht beglichen, kündigte die Berufungsbeklagte am 28. September 2015 den Berufungsklägern den Mietvertrag mittels amtlich genehmigtem Formular per 31. Oktober 2015 (act. 3/4).

2. Mit Eingabe vom 4. November 2015 stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Horgen (nachfolgend Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren mit dem vorstehend aufgeführten Rechtsbegehren. Die Vorinstanz ordnete mit Verfügung vom 13. November 2015 das schriftliche Verfahren an und setzte den Berufungsklägern Frist an, um zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 5). Die Berufungskläger reichten ihre vom 23. November 2015 datierte Stellungnahme ein (act. 7). Mit Urteil vom 30. November 2015 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Berufungskläger, das vorerwähnte Miet-

objekt zu räumen und zu verlassen. Gleichzeitig traf sie Anordnungen zur Vollstreckung des Entscheids (act. 9 = act. 13; nachfolgend zitiert als act. 13).

3. Dagegen erhoben die Berufungskläger bei der Kammer mit Eingabe vom 11. Dezember 2015 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 10/1-2) Berufung (act. 14A und act. 14B). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-11). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses sowie die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet. Das Verfahren ist spruchreif.

II.

(Vorbemerkungen)

1. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Hinsichtlich Inhalt einer Berufungsschrift gelten neben Art. 311 ZPO die Vorschriften von Art. 221 ZPO und Art. 244 ZPO analog. Es sind demnach vorab Berufungsanträge zu stellen. Darin ist bestimmt zu erklären, welche Änderungen im Dispositiv des angefochtenen Entscheids verlangt werden. Die Berufungsanträge sind so zu formulieren, dass sie bei Gutheissung der Berufung zum Urteil erhoben werden können (vgl. OGer ZH RU110042 vom 6. Dezember 2011 E. II.2. m.w.H.). An Rechtsmittel von Laien sollten nicht die gleichen Anforderungen gestellt werden, wie an von Anwälten verfasste Berufungen. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht bei Laien aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Berufung nicht eingetreten (vgl. OGer ZH NP150003 vom 12. März 2015 E. 4 m.w.H.; OGer ZH PF150041 vom 2. Oktober 2015 E. 2 m.w.H.).

2. Die Berufungskläger stellen zwar keinen Antrag, sie ersuchen aber in ihrer Berufungsbegründung um einen "Aufschub" bis zum 29. Februar 2016 (act. 14A

unten). Somit stellen sie sinngemäss den Antrag, es sei ihnen eine Auszugsfrist bis zum 29. Februar 2016 zu gewähren. Das Rechtsmittel der Berufungskläger erfolgte fristgerecht (vgl. act. 10/1-2), aber nicht unter Beilage des angefochtenen Entscheids (Art. 311 Abs. 2 ZPO). Bei Art. 311 Abs. 2 ZPO handelt es sich lediglich um eine Ordnungsvorschrift. Die Verletzung dieser Norm würde demnach nicht zur Ungültigkeit bzw. Unbeachtlichkeit des Rechtsmittels führen. Die Rechtsmittelinstanz dürfte den Berufungsklägern Frist zur Nachreichung des Entscheids ansetzen. Da die Berufungskläger aber in ihrer Berufung die Geschäftsnummer der Vorinstanz aufführen und die Rechtsmittelinstanz im Rahmen des (von Amtes wegen vorzunehmenden) Aktenbezugs den angefochtenen Entscheid ohnehin von der ersten Instanz übermittelt erhält, kann vorliegend von einer Fristansetzung zur Nachreichung des Entscheids abgesehen werden (vgl. OGer ZH RU110042 vom 6. Dezember 2011 E. II.2; ZK ZPO-Reetz/Theiler, 2. Aufl., Art. 311 N 14). Auf die Berufung ist daher einzutreten.

3. Mit der Berufung kann unrichtige Rechtsanwendung oder unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor der ersten Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

III.

(Zur Berufung im Einzelnen)

1. Das Gericht tritt auf ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen ein, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 ZPO; vgl. BGE140 III 315 E. 5 = Pra 104 (2015) Nr. 4). Dies ist vorliegend, wie sogleich aufzuzeigen ist, der Fall.

2. Die Vorinstanz erwog, die Sachverhaltsdarstellung der Berufungsbeklagten, wonach der Mietvertrag aufgelöst worden sei, weil die Berufungskläger die Miete nicht bezahlt hätten, sei von den Berufungsklägern unbestritten geblieben. An dieser Sachverhaltsdarstellung würde sich selbst unter Berücksichtigung der ver-

spätet eingereichten Stellungnahme der Berufungskläger nichts ändern, da die darin erhobenen Einwände nicht stichhaltig seien. Denn die Berufungskläger hätten in ihrer Stellungnahme nicht dargelegt, weshalb auf das Ausweisungsbegehren nicht einzutreten gewesen wäre. Insbesondere hätten sie nicht aufgezeigt, dass die dem Ausweisungsbegehren zugrunde liegende ausstehende Mietzinsforderung in der Höhe von Fr. 3'250.– während der 30-tägigen Mahnfrist an die Berufungsbeklagte geleistet worden wäre (act. 13 E. 2 S. 2 f.). Sodann legte die Vorinstanz in ihrem Entscheid die Rechtsgrundlagen für eine Kündigung wegen Zahlungsrückstandes im Sinne von Art. 257d OR richtig dar (act. 13 E. 3 S. 4). Weil die Berufungskläger die Sendungen (Zahlungsaufforderung und Kündigung) der Berufungsbeklagten nicht abgeholt hatten, setzte sich die Vorinstanz korrekt und einlässlich mit der Zustellung bzw. dem Zugang der Zahlungsaufforderung sowie der Kündigung auseinander. Sie hielt fest, den Berufungsklägern seien die Zahlungsaufforderung am 25. August 2015 und die Kündigung am 30. September 2015 zugegangen. Anschliessend erwog die Vorinstanz, das Mietverhältnis sei form- und fristgerecht per 31. Oktober 2015 rechtsgültig aufgelöst worden (act. 13 E. 3 S. 4 f.).

3. Die Berufungskläger bringen in ihrer Berufungsschrift zusammengefasst vor, sie seien in eine finanzielle Schieflage geraten, weil der Berufungskläger 1 seit dem 1. Januar 2015 arbeitslos sei. Der Berufungskläger 1 habe noch keine Arbeitslosengelder erhalten, weil er noch im Handelsregister eingetragen sei. Mitte Dezember werde er einen neuen Antrag bei der Arbeitslosenkasse einreichen. Ausserdem habe er eine mündliche Zusage erhalten, dass er per Mitte Januar als Autoverkäufer mit Arbeiten beginnen könne. Sobald er wieder ein Einkommen erziele bzw. Arbeitslosengelder erhalte, würden sich die Berufungskläger mit der F._____ in Verbindung setzen und eine Ratenzahlung vereinbaren. Da sie ab dem 1. März 2016 die Ferienwohnung eines Bekannten beziehen könnten, würden sie um Aufschub bis zum 29. Februar 2016 ersuchen (act. 14A).

4. Für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten ist einzig entscheidend, ob sich die Berufungskläger gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu Recht im Mietobjekt aufhalten oder aber, ob sie nach einer

gültigen Kündigung ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben sind. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, sind die Formen und Fristen für eine Kündigung nach Art. 257d OR eingehalten. Der Mietvertrag wurde demnach gültig aufgelöst und der Ausweisungsbefehl daher zu Recht erteilt. Die Berufungskläger beanstanden dies mit ihrer Berufung nicht, mithin bestreiten sie weder das Bestehen eines Mietzinsausstandes noch den rechtzeitigen Erhalt der Kündigungsandrohung und der Kündigung. Die Vorbringen der Berufungskläger betreffen einzig ihre persönliche bzw. finanzielle Situation. Diese können nicht berücksichtigt werden. Sodann kommt bei einer Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d OR von Gesetzes wegen eine Erstreckung des Mietverhältnisses nicht in Betracht (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR), und es besteht im Ausweisungsverfahren grundsätzlich auch kein Anspruch auf Gewährung einer angemessenen Auszugsfrist. Das Gericht kann zwar im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine kurze Schonzeit festlegen und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (OGer ZH PF150001 vom 10. Februar 2015 E. 3.4.; OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015; BGer 4A_391/2013 E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Die Vorinstanz hat den Berufungsklägern eine Schonfrist bis zum 7. Januar 2016 gewährt. Eine längere Frist erscheint nicht angebracht, zumal die Berufungskläger bereits seit dem 31. Oktober 2015 verpflichtet sind, aus dem Mietobjekt auszuziehen, und sie nun bald zwei Monate mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug sind. Daran ändert auch ihre unsubstanzierte Behauptung nichts, wonach sie im März 2016 eine Wohnung beziehen könnten. Dies führt zur Abweisung der Berufung.

5. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass aussergerichtliche einvernehmliche Lösungen trotz rechtskräftigem Ausweisungsbefehl getroffen werden können. Dies ist jedoch Sache der Parteien und ausserhalb des Berufungsverfahrens zu regeln.

IV.

(Kosten- und Entschädigungsfolgen)

1. Die von der Vorinstanz festgesetzte Entscheidgebühr in Höhe von Fr. 600.– sowie die Parteientschädigung von Fr. 50.– wurden in der Berufung nicht ange-

fochten und sind daher ohne weiteres zu bestätigen. Zuzufolge Abweisung der Berufung ist auch die Verteilung dieser Kosten zu bestätigen.

2. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens werden die Berufungskläger auch für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Praxisgemäss ist mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (vgl. OGer ZH LF150032 vom 3. August 2015 E. 3.). Die Berufungskläger wollen auf den 1. März 2016 ausziehen, was zu einem rechtsgrundlosen Verbleib in der Wohnung von lediglich vier Monaten und damit im Berufungsverfahren zu einem Streitwert von noch Fr. 13'000.– führt. In Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG ist die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren auf Fr. 700.– festzusetzen.

3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, der Berufungsbeklagten nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Horgen vom 30. November 2015 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beklagten und Berufungsklägern auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 14A und act. 14B, sowie an das Be-

zirksgericht Horgen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangs-
schein.

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 Be-
schwerde 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. 13'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. T. Engler

versandt am: