

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF190046-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 28. August 2019

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Beklagte und Berufungskläger,

gegen

C. _____,

Klägerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des
Bezirksgerichtes Winterthur vom 9. August 2019 (ER190053)

Erwägungen:

I.

1. Die Beklagten und Berufungskläger (fortan Beklagte) waren Eigentümer der Liegenschaft D._____ ... in E._____. Diese Liegenschaft wurde im Rahmen einer Zwangsverwertung am 22. Mai 2019 durch die Klägerin und Berufungsbeklagte (fortan Klägerin) ersteigert, welche neue Eigentümerin der Liegenschaft wurde (act. 3/1; act. 3/4 = act. 14/3; act. 3/12). Mit Schreiben vom 25. Juni 2019 forderte die Klägerin die Beklagten auf, das Grundstück bis am 4. Juli 2019 zu räumen und sämtliche Schlüssel abzugeben (act. 3/3 = act. 14/2). Mit E-Mails vom 26. Juni bzw. Schreiben vom 27. Juni 2019 teilten die Beklagten der Klägerin mit, die Liegenschaft zurückkaufen zu wollen (act. 3/4 = act. 14/3 u. 3/5 = 14/4). Die Klägerin teilte am 28. Juni 2019 schriftlich mit, ein Rückkauf der Liegenschaft sei für sie kein Thema. Sie wies zudem nochmals darauf hin, die Liegenschaft sei durch die Beklagten am 4. Juli 2019 zu verlassen (act. 3/7). Darauf erklärten die Beklagten in einer E-Mail erneut, die Liegenschaft zurückkaufen zu wollen, worauf die Klägerin wiederum erklärte, ein Erwerb der Liegenschaft durch die Beklagten sei für sie ausgeschlossen und die Korrespondenz sei damit abgeschlossen (act. 3/10). Die Beklagten verliessen die Liegenschaft am 4. Juli 2019 nicht (act. 3/11).

2.1 Mit Eingabe vom 10. Juli 2019 beantragte die Klägerin die Ausweisung der Beklagten aus der genannten Liegenschaft unter Anordnung der erforderlichen Zwangsmassnahmen beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur (fortan Vorinstanz) im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Nach durchgeführtem Verfahren hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Klägerin gut und verpflichtete die Beklagten zur unverzüglichen Räumung der Räumlichkeiten und ordnungsgemässen Übergabe an die Klägerin, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 8 = act. 11 = act. 13, nachfolgend zitiert als act. 11). Der Entscheid wurde den Beklagten am 12. August 2019 zugestellt (act. 9).

2.2 Am 22. August 2019 erhoben die Beklagten gegen diesen Entscheid rechtzeitig Berufung und beantragten sinngemäss die Abweisung des Ausweisungsbegehrens (act. 12). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–9). In Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO wurde davon abgesehen, der Klägerin Frist zur Beantwortung der Berufung anzusetzen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Mit dem vorliegenden Entscheid ist der Klägerin ein Doppel von act. 12 zuzustellen.

II.

1. Das angefochtene Urteil vom 9. August 2019 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 18'000.– aus. Da sich die Parteien nicht zur Höhe des Streitwertes geäussert hatten, ging sie bei Annahme einer Verfahrensdauer von sechs Monaten damit von einem hypothetischen Mietzins von Fr. 3'000.– monatlich aus (act. 11 S. 5 E. III./2.). Dies ist nicht zu beanstanden. Wenn die Beklagten gegen diese Festsetzung des Streitwertes vorbringen, die Vorinstanz nehme einen monatlichen Mietzins von Fr. 7'200.– an, und sie die Festlegung des Streitwertes bei Fr. 10'000.– verlangen, gehen sie von falschen Grundlagen aus. Einen Mietzins von Fr. 7'200.– ergäbe sich, wenn man von einer Verfahrensdauer von 2.5 Monaten ausginge. Bei einem Streitwert wie von den Beklagten verlangt, ergäbe dies einen hypothetischen Mietzins von Fr. 4'000.–, und damit mehr, als die Vorinstanz annahm. Da die angenommene Verfahrensdauer der Vorinstanz von sechs Monaten nicht zu beanstanden ist und von den Beklagten auch nicht beanstandet wird, ergäbe sich dadurch ein Streitwert von Fr. 24'000.–. Dies würde sich zu Ungunsten der Beklagten auswirken, weshalb es beim von der Vorinstanz angenommenen Streitwert bleibt. Der Streitwert der Berufung ist ohnehin in jedem Fall erreicht.

2. Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). 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 aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung aber ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen.

3. Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgetragen werden (vgl. Art. 317 ZPO).

III.

1. Zur Frage, wann ein Eigentümer einer Sache deren Herausgabe vom Besitzer in Anwendung von Art. 641 Abs. 2 ZGB verlangen kann, ist auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz zu verweisen (act. 11 S. 3 E. II./2.). Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO).

2. Die Vorinstanz erachtete hier die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse als klar. So ergebe sich, dass die Klägerin die streitgegenständliche Liegenschaft ersteigert habe und damit Eigentümerin geworden sei. Die Beklagten verfügten unbestritten über keinen Mietvertrag für die Liegenschaft, noch ergebe sich die Berechtigung zum Besitz aus anderen Gründen. Die weiteren Einwände der Be-

klagten – namentlich dass diese nun in einem Hotel wohnen, die Möbel einstellen und die Katzen ins Tierheim bringen müssten – seien unbeachtlich, da eine Schonfrist zur Milderung der Folgen des Räumungsbefehls unter den gegebenen Umständen nicht gewährt werden könne. Es sei den Parteien aber unbenommen, sich über eine Schonfrist zu einigen, und auch ein kurzer Aufschub der Vollstreckung durch den Vollstreckungsbeamten infolge praktischer Überlegungen sei möglich (act. 11 S. 3 f. E. 3 ff.).

3. Mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzen sich die Beklagten in ihrer Berufungsschrift nicht auseinander. Sie nehmen keinerlei Bezug zum vorinstanzlichen Entscheid und legen insbesondere nicht dar, weshalb der Vorinstanz eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes oder eine unrichtige Rechtsanwendung vorzuwerfen wäre (vgl. act. 12 S. 1 f.). Vielmehr wiederholen oder ergänzen sie das bereits vor Vorinstanz Vorgetragene (vgl. act. 7), namentlich machen sie Ausführungen dazu, erstaunt gewesen zu sein, die Liegenschaft räumen zu müssen, nachdem sie der Klägerin ein Kaufangebot unterbreitet hätten, sowie dass sie zwischenzeitlich eine andere Liegenschaft gefunden hätten und dass sie noch bis zum Bezug der neuen Liegenschaft an der bisherigen Adresse verbleiben wollten. Die Berufungsschrift genügt damit den oben genannten Anforderungen nicht (E. II./2.). Mangels Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid ist auf die Berufung nicht einzutreten.

Nur ergänzend ist auf Folgendes hinzuweisen: Soweit die Beklagten (sinn- gemäss) geltend machen, der Rechtsgrund für den Verbleib in der Liegenschaft sei dadurch gegeben, dass die Klägerin auf die schriftlich geäußerte Rückkaufs- absicht mehr als einen Monat lang – namentlich bis zur Aufforderung zur Räu- mung der Liegenschaft – mit Stillschweigen reagiert und damit den Verbleib in der Liegenschaft toleriert habe und damit ein Mietverhältnis entstanden sei, handelt es sich zum einen um ein unzulässiges neues Vorbringen, welches hier nicht mehr zu beachten ist (vgl. Art. 317 ZPO). Zum andern widerspricht der nun ver- folgte Standpunkt klar dem vor Vorinstanz Vorgetragenen, wo die Beklagten noch ausdrücklich festhielten, ihren Verbleib in der Liegenschaft "nicht als Mietverhält- nis" zu betrachten (vgl. act. 7 S. 2). Darauf sind sie zu behaften. Sodann ist die

Behauptung, die Klägerin habe auf das Kaufangebot nicht reagiert, aktenwidrig. Vielmehr erklärte diese nach Kontaktaufnahme durch die Beklagten unverzüglich und wiederholt, an einem Verkauf der Liegenschaft an die Beklagten nicht interessiert zu sein und die Räumung der Liegenschaft zu verlangen (vgl. E. I./1.). Auch aus diesen Gründen wäre der Berufung kein Erfolg beschieden.

IV.

Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Kostenregelung zu bestätigen. Zudem werden die Beklagten für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung im Rechtsmittelverfahren bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Mit der Vorinstanz ist für die Festlegung der Höhe der Gebühren von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 18'000.– auszugehen (siehe dazu die obenstehenden Erwägungen zum Streitwert). Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr ist damit in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1–3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Beklagten ist keine Entschädigung zuzusprechen, weil sie unterliegen, der Klägerin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihr daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.
3. Die Entscheidgebühr wird den Beklagten und Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin und Berufungsbeklagte unter Beilage von act. 12, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren, je gegen Empfangsschein.
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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 18'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: