

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF200006-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 28. Januar 2020

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

C._____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch **D.**_____ **AG**,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 7. Januar 2020 (ER190049)

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ und B._____ (Gesuchsgegner und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) mieteten mit Vertrag vom 22. Juni 2018 von der C._____ AG (Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte) eine 4.5-Zimmerwohnung im 1. Stock in der Liegenschaft E._____ [Strasse] ... in F._____ (act. 3/1). Dieses Mietverhältnis wurde von der Berufungsbeklagten mit amtlich genehmigtem Formular vom 21. Oktober 2019 per 30. November 2019 gekündigt (act. 3/3). Als Kündigungsgrund gab die Berufungsbeklagte einen Zahlungsrückstand trotz erfolgter Fristansetzung und Mahnung gemäss Art. 257d Abs. 2 OR an.

1.2. Am 12. Dezember 2019 leitete die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Hinwil ein Ausweisungsverfahren gegen die Berufungskläger ein (act. 1). Mit Urteil vom 7. Januar 2020 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Berufungskläger, die 4.5-Zimmerwohnung, E._____ ..., F._____, unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 12 = act. 15).

1.3. Gegen dieses Urteil erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 20. Januar 2020 Beschwerde bei der Kammer (act. 16). Sie verlangen sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheides, das Nichteintreten auf das Ausweisungsbegehren und eine Erstreckung um drei Monate.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-13). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet

einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die vorliegende Berufung vom 20. Januar 2020 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit zumindest sinngemässen Anträgen versehen und begründet bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Die Berufungskläger sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

3.

3.1. Wie die Vorinstanz bereits zutreffend festhielt, gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 ZPO; vgl. act. 15 S. 2). Sodann kann gemäss Art. 257d Abs. 1 OR der Vermieter dem Mieter, der nach Übernahme der Mietsache mit der Zahlung fälliger Mietzinsen oder Nebenkosten in Verzug ist, schriftlich eine Zahlungsfrist ansetzen und ihm androhen, dass bei deren unbenutztem Ablauf das Mietverhältnis gekündigt werde. Die Zahlungsfrist hat bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage zu betragen. Beahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung das Mietverhältnis bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen unter Einhaltung einer weiteren Frist von mindestens 30 Tagen auf das Ende eines Monats kündigen. Die Kündigung hat bei Wohn- oder Geschäftsräumen auf einem vom Kanton genehmigten Formular zu erfolgen (Art. 266l Abs. 2 OR). Handelt es sich beim Mietobjekt überdies um eine Familienwohnung, so sind sowohl die Fristansetzung mit der Kündigungsandrohung als auch die Kündigung jedem Ehegatten separat zuzustellen (Art. 266n OR).

3.2. Vor diesem Hintergrund hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit der Begründung gut, die Berufungsbeklagte habe die Berufungsbeklagten mit Schreiben vom 13. September 2019 für den ausstehenden Mietzins für den Monat September 2019 gemahnt und ihnen eine dreissigtägige Frist zur Begleichung des Ausstandes angesetzt, mit der Androhung der ausserordentlichen Kündigung im Säumnisfall. Nachdem die Berufungskläger die ausstehenden Mietzinse nicht innert Frist beglichen hätten, habe die Berufungsbeklagte den Berufungsklägern am 21. Oktober 2019 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. November 2019 gekündigt. Diese Sachverhaltsfeststellungen seien anlässlich der Hauptverhandlung vom Berufungskläger 1 unbestritten geblieben, und es seien keine Einwendungen gegen die klare Rechtslage erhoben worden. Sodann sei die Berufungsklägerin 2 an der Verhandlung nicht erschienen und habe dementsprechend ebenfalls keine Einwendungen vorgebracht. Die Berufungskläger hätten das Mietobjekt trotz der per 30. November 2019 erfolgten Auflösung des Mietverhältnisses noch nicht verlassen, weshalb dem Ausweisungsbegehren zu entsprechen sei (act. 15 S. 2 f.).

3.3. Die Berufungskläger bringen dagegen im Beschwerdeverfahren zusammengefasst vor, die Immobilienverwaltung verlange von ihnen einen Auszug bis zum 31. Januar 2020. Sie hätten aber alle Mietzinse bezahlt und es würden auch weitere Mietzinse pünktlich bezahlt. Sie würden gerne in der Wohnung bleiben. Wenn das nicht möglich sei, bräuchten sie mindestens drei Monate bis zum Auszug, weil sie zwei minderjährige Kinder hätten und innert zehn Tagen keine neue Wohnung finden würden (act. 16).

3.4. Soweit die Berufungskläger mit diesen Ausführungen geltend machen wollen, die Voraussetzungen für eine Zahlungsverzugskündigung seien mangels Mietzinsausständen nicht gegeben, sind sie darauf hinzuweisen, dass sie die von der Berufungsbeklagten behaupteten tatsächlichen Umstände der Zahlungsverzugskündigung bei der Vorinstanz hätten bestreiten müssen. Der Berufungskläger 1 hat das Bestehen des Ausstandes der Monatsmiete September 2019 im Zeitpunkt der Kündigung bei der Vorinstanz jedoch nicht bestritten. Im Gegenteil bestätigte er, dass diese Miete erst Ende November 2019 bezahlt worden sei

(Prot. I S. 7). Er erhob im Übrigen auch keine anderen Einwände (vgl. Prot. I S. 7 ff.). Da sich die Berufungsklägerin 2 bei der Vorinstanz überhaupt nicht hat vernehmen lassen, blieben die Vorbringen der Berufungsbeklagten auch ihrerseits unbestritten. Für das Nachholen von Bestreitungen besteht im Berufungsverfahren auf Grund der geltenden Novenbeschränkung (vgl. vorstehend E. 2.1.) kein Raum.

Abgesehen davon verlangen die Berufungskläger mit der Berufung aber jedenfalls (sinngemäss) eine Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Monate. Das Recht auf Erstreckung des Mietverhältnisses ist innerhalb von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses zu verlangen (Art. 273 OR). Lässt ein Mieter diese Frist verstreichen, so hat er seinen Anspruch verwirkt. Da im Ausweisungsverfahren gestützt auf eine Kündigung lediglich deren Gültigkeitsvoraussetzungen geprüft werden, sind mögliche Erstreckungsgründe nicht mehr relevant. Der Vollständigkeit halber ist vorliegend hinzuzufügen, dass eine Erstreckung aber ohnehin nicht möglich gewesen wäre, weil sie bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR) von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Es steht den Berufungsklägern indes frei, sich diesbezüglich an die Berufungsbeklagte zu wenden und bei dieser um Gewährung einer Erstreckung zu ersuchen (wobei anzumerken bleibt, dass die Berufungsbeklagte keine Rechtspflicht trifft, einem solchen Wunsch zu entsprechen).

3.5. Gestützt auf die (unbestrittenen) Vorbringen und Urkunden der Berufungsbeklagten hat die Vorinstanz schliesslich zu Recht die Gültigkeit der Kündigung des Mietverhältnisses festgestellt und das Ausweisungsbegehren gutgeheissen. Der angefochtene Entscheid ist nicht zu beanstanden. Die Berufung erweist sich daher als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

4.

4.1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. Septem-

ber 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG).

4.2. Ausgehend von einem monatlichen Mietzins in Höhe von Fr. 2'310.-- (act. 3/1) und einer praxisgemässen Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung beträgt der Streitwert für das vorliegende Verfahren Fr. 13'860.--. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit auf Fr. 500.-- festzusetzen und den Berufungsklägern aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist der Berufungsbeklagten mangels ihr entstandener Umtriebe, die zu entschädigen wären, nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.-- festgesetzt und den Berufungsklägern auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 16, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Hinwil, je gegen Empfangsschein.
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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 13'860.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: