

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF200060-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichter lic. iur. T. Engler sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Urteil vom 30. September 2020

in Sachen

1. **A.** _____,
2. **B.** _____,
3. **C.** _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

D. _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 28. August 2020 (ER200056)

Erwägungen:

1. Gemäss Mietvertrag vom 1. Juli 2019 mieteten die Gesuchsgegner und Berufungskläger (fortan Mieter) vom Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (fortan Vermieter) an der E._____-Strasse ... in F._____ eine 5.5-Zimmerwohnung im Erdgeschoss samt Kellerabteil sowie die Garage Nr. ..., wobei als Mietdauer der 1. Juli 2019 bis 30. Juni 2020 festgehalten wurde (act. 6/1). Eine Erstreckungsvereinbarung, welche eine Verlängerung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2020 vorsah, wurde vonseiten der Mieter nicht unterzeichnet (act. 2/2 = act. 6/3). Mit Schreiben vom 11. Juli 2020 teilte der Vermieter den Mietern mit, die am 9. Juli 2020 erhaltene Zahlung von Fr. 2'420.– als Schadenersatzzahlung und nicht als Mietzinszahlung entgegenzunehmen, da das Mietverhältnis am 30. Juni 2020 geendet habe (act. 2/3 = act. 6/4). Mit Schreiben vom 14. Juli 2020 teilten die Mieter mit, es handle sich um eine Mietzinszahlung, denn der befristete Vertrag sei nach einem Jahr automatisch in einen "festen Mietvertrag" umgewandelt worden (act. 6/5). Der Vermieter erklärte den Mietern daraufhin mit Schreiben vom 20. Juli 2020, das Mietverhältnis habe am 30. Juni 2020 geendet (act. 6/6). Die Mieter haben das Mietobjekt bis heute nicht verlassen bzw. dem Vermieter nicht zurückgegeben.

2.1. Am 15. Juli 2020 beantragte der Vermieter die Ausweisung der Mieter aus dem genannten Mietobjekt beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon (fortan Vorinstanz; act. 1).

Nach Einholen eines Kostenvorschusses sowie der Ergänzung des Gesuchs durch den Vermieter (act. 3, 5–7) fand am 28. August 2020 vor Vorinstanz die Hauptverhandlung statt, zu der die Mieter nicht erschienen (act. 8, Prot. Vi. S. 5). Mit Urteil vom 28. August 2020 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren des Vermieters gut und verpflichtete die Mieter, die Wohnung inklusive Garagenplatz und Nebenräume unverzüglich zu räumen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 13 = act. 18 = act. 20; nachfolgend zitiert als act. 18).

2.2. Am 18. September 2020 (Datum Poststempel) erhoben die Mieter gegen diesen Entscheid rechtzeitig Berufung und beantragten sinngemäss die Abweisung des Ausweisungsbegehrens (act. 19; vgl. zur Rechtzeitigkeit act. 14/2 u. 15/1–2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–16). In Anwendung von Art. 312 Abs. 1 ZPO wurde davon abgesehen, dem Vermieter Frist zur Beantwortung der Berufung anzusetzen. Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Mit dem vorliegenden Entscheid ist dem Vermieter ein Doppel von act. 19 zuzustellen.

3.1. Der angefochtene Entscheid vom 28. August 2020 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 hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Bruttomietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis des im Mietvertrag der Parteien vereinbarten monatlichen Bruttomietzinses von Fr. 2'420.– ein Total von Fr. 14'520.– (act. 18 E. 4.2.). Dem ist zu folgen. Der erforderliche Streitwert für die Berufung ist erreicht.

3.2. 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. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen.

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).

4.1. Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren gut, da der rechtlich relevante Sachverhalt unbestritten geblieben sei, mithin die Mieter trotz erfolgter Zustellung der Vorladung durch das Gemeindeammannamt unentschuldigt an den Verhandlungstermin nicht erschienen seien, und die Rechtslage klar sei. So sei nach unbestrittener Darstellung des Vermieters ein befristeter Mietvertrag geschlossen worden, welcher am 30. Juni 2020 geendet habe. Die Mieter, welche sich damit nun ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befänden, hätten das Mietobjekt aber bis heute nicht geräumt und dem Vermieter ordnungsgemäss übergeben (act. 18 E. 1–3).

4.2.1 Die Mieter machen im Rahmen ihrer Berufung u.a. sinngemäss eine Verletzung ihres rechtlichen Gehörs geltend, da keiner von ihnen eine Vorladung mithilfe des zuständigen Gemeindeammannamtes erhalten habe (act. 19).

4.2.2 Dieser Einwand erweist sich mit Blick auf die Akten sogleich als unbegründet: Nachdem die Zustellung der Verfügung vom 17. Juli 2020 mittels Gerichtsurkunde gescheitert war (vgl. act. 9/1–3), erfolgte am 4. August 2020 seitens der Vorinstanz ein Zustellauftrag an das Gemeindeammannamt Engstringen betreffend die genannte Verfügung sowie (u.a.) die Vorladung auf den Verhandlungstermin vom 28. August 2020 (vgl. act. 8, 10). Die Zustellung an die Mieter durch das Gemeindeammannamt erfolgte daraufhin am 12. bzw. am 18. August 2020 (act. 12/1–3). Entsprechend war die Vorladung den Mietern zugestellt worden, worauf sie unentschuldigt dem Verhandlungstermin am 28. August 2020 ferngeblieben sind. Das Gericht durfte daraufhin androhungsgemäss (vgl. act. 8) aufgrund der Akten entscheiden. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Mieter ist zu verneinen, und die Vorinstanz erachtete die Vorbringen der Vermieterschaft insbesondere zu Recht als unbestritten geblieben.

4.2.3 Demnach kam die Vorinstanz zutreffend unter Gutheissung des Ausweisungsbegehrens zum Schluss, das Mietverhältnis habe gemäss Angaben des

Vermieters am 30. Juni 2020 geendet und die Mieter befänden sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt.

4.3.1 Soweit sich die Mieter in der Berufung zum Hintergrund des befristeten Mietverhältnisses bzw. zur Frage eines daran anschliessenden unbefristeten Mietverhältnisses äussern, sind diese Vorbringen mit Blick auf Art. 317 Abs. 1 ZPO verspätet und damit nicht beachtlich. Ihr Einwand, A._____ habe wegen Corona seine Arbeit umstellen müssen und keine Wohnung suchen können, ist überdies zu pauschal. Dasselbe gilt für die Hinweise auf die Abschlussprüfungen der anderen beiden Mieter (act. 19 S. 2). Ohnehin können die Mieter aus solchen Umständen kein über die Mietdauer hinausgehendes Nutzungsrecht an der Mietsache ableiten. Härtegründe, die in einem Erstreckungsverfahren nach Art. 272 ff. OR zu prüfen gewesen wären, können einem Ausweisungsbegehren bei rechtswirksamer Beendigung des Mietverhältnisses nicht entgegen gehalten werden (vgl. [zu einem ordentlich gekündigten Mietverhältnis] OGer ZH LF190039 vom 6. September 2019, E. 6a).

Im Sinne einer Vollstreckungsmodalität kann das Gericht zwar eine kurze Schonzeit festlegen und so der verpflichteten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen. Im vorliegenden Fall sind die Mieter bereits seit dem 30. Juni 2020 verpflichtet, aus dem Mietobjekt auszuziehen. Sie sind seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug. Eine (weitere) Schonzeit ist ihnen daher nicht zu gewähren. Dem Vollstreckungsbeamten ist es aber unbenommen, den Mietern im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewähren (vgl. OGer ZH PF190011 vom 27. März 2019, E. 5.3 mit Hinweisen).

Festzuhalten ist deshalb, dass die Mieter dem vorinstanzlichen Schluss, sie befänden sich zur Zeit ohne Rechtsgrund im Mietobjekt, nichts entgegenzuhalten vermögen. Vielmehr bestätigen sie im Rahmen ihrer Berufungsbegründung, dass ein befristetes Mietverhältnis abgeschlossen worden sei, welches am 30. Juni 2020 geendet habe und Verhandlungen der Parteien über die Fortführung des Mietverhältnisses gescheitert seien (act. 19).

4.3.2 Damit bleibt es dabei, dass sie sich zur Zeit ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalten, womit der Vorinstanz – auch unter Berücksichtigung der Vorbringen der Mieter im Rahmen ihrer Berufung – im Ergebnis zu folgen bleibt.

4.4. Die Berufung ist aus den dargelegten Gründen abzuweisen.

5. Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Kostenregelung zu bestätigen. Zudem werden die Mieter 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. 14'520.– auszugehen (siehe dazu die obenstehenden Erwägungen zum Streitwert, E. 3.1.). 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 Mietern ist keine Entschädigung zuzusprechen, weil sie unterliegen, dem Vermieter nicht, weil er sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihm daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und den Gesuchsgegnern und Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsteller und Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 19, sowie an das Einzelge-

richt im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 14'520.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: