

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF210001-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw R. Schneebeili

Beschluss vom 5. Februar 2021

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Beklagte und Berufungsklägerinnen

gegen

C. _____,

Kläger und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 29. Dezember 2020 (ER200052)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es sei die beklagte Partei aus den Räumlichkeiten an der D. _____ - Strasse 1 in E. _____ unter den üblichen Androhungen unverzüglich auszuweisen.
2. Es sei die klagende Partei für berechtigt zu erklären, das sich im Mietobjekt befindende Inventar auf Kosten der beklagten Partei zu entsorgen bzw. entsorgen zu lassen sowie zu verwerten.
3. Es sei die klagende Partei für berechtigt zu erklären, nötigenfalls auf Kosten der beklagten Partei polizeiliche Vollstreckungshilfe in Anspruch nehmen zu dürfen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge – unter solidarischer Haftung – zu Lasten der beklagten Partei."

Urteil des Einzelgerichtes:

(act. 12 S. 13 = act. 17 S. 13)

1. Die Beklagten werden verpflichtet, die 2.5-Zimmerwohnung im EG an der D. _____ -Strasse 1 in E. _____, bis spätestens **19. Januar 2021, 12.00 Uhr**, zu räumen und dem Kläger ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der **Zwangsvollstreckung** im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammant E. _____ wird angewiesen nach dem 19. Januar 2021 auf Verlangen des Klägers die Verpflichtung der Beklagten gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind vom Kläger vorzuschüssen. Sie sind ihm aber von den Beklagten – unter solidarischer Haftbarkeit – zu ersetzen.
3. Die Entscheidungsbüher wird festgesetzt auf Fr. 750.–.
4. Die Kosten gemäss vorstehender Ziffer werden den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie werden vollumfänglich aus dem vom Kläger geleisteten Kostenvorschuss bezogen, wofür diesem gegenüber den Beklagten ein Rückgriffsrecht (ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit) eingeräumt wird.
5. Die Beklagten werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.– (Betrag inkl. MWSt.) zu bezahlen.
6. [Mitteilungssatz.]
7. [Rechtsmittelbelehrung; Berufung innert 10 Tagen.]

Berufungsanträge der Beklagten und Berufungsklägerinnen:

(act. 18 und act. 19a–b, sinngemäss)

Es sei das Urteil des Bezirksgerichtes Horgen, Einzelgericht, vom 29. Dezember 2020 (Geschäfts-Nr. ER200052) aufzuheben und das Ausweisungsbegehren des Klägers und Berufungsbeklagten sei abzuweisen.

Erwägungen:

I.

(Sachverhalt und Prozessgeschichte)

1. Dem vorinstanzlichen Entscheid liegt der folgende Sachverhalt zugrunde: Am 21. August 2018 schloss die F. _____ AG, ... [Adresse] , mit A. _____ und B. _____ (Beklagte und Berufungsklägerinnen, fortan zusammen Mieterinnen bzw. einzeln Mieterin 1 resp. Mieterin 2) einen unbefristeten Mietvertrag über die 2.5-Zimmerwohnung im EG in der Liegenschaft D. _____-Strasse 1 in E. _____. Der monatliche Bruttomietzins wurde mit Fr. 2'000.–, zahlbar monatlich im Voraus, vereinbart (vgl. act. 3/2). Mit Kaufvertrag vom 25. März 2019 erwarb C. _____ (Kläger und Berufungsbeklagter, fortan Vermieter) die streitgegenständliche Wohnung von der F. _____ AG (act. 3/3), wodurch gemäss Art. 261 Abs. 1 OR nicht nur das Eigentum, sondern auch das bestehende Mietverhältnis mit den Mieterinnen auf Ersteren übergegangen ist.

In der Folge blieben die Mieterinnen dem Vermieter die Mietzinse der Monate März 2020 bis August 2020 schuldig (act. 1 S. 3 i.V.m. act. 3/4). Mit eingeschriebenem Schreiben vom 3. August 2020 setzte ihnen der Vermieter eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Bezahlung der rückständigen Mietzinse im Sinne von Art. 257d OR an, mit der Androhung, dass im Säumnisfall der Mietvertrag gekündigt werde (act. 1 S. 3 i.V.m. act. 3/4). Nachdem die rückständigen Mietzinse innert der angesetzten Frist nicht bezahlt worden waren (act. 1 S. 3), kündigte der Vermieter den Mieterinnen das Mietverhältnis mit amtlichem Formular am 11. September 2020 per 31. Oktober 2020 (act. 3/6). Die Mieterinnen haben das Mietobjekt – soweit ersichtlich – bis heute nicht verlassen.

Anzumerken bleibt, dass die Mieterinnen den soeben geschilderten Sachverhalt in ihrer Berufung teilweise als unrichtig bestreiten bzw. davon abweichend schildern (vgl. act. 18 und act. 19a–b). Nachdem diese Bestreitungen jedoch – wie sogleich aufzuzeigen ist – im Berufungsverfahren verspätet erfolgen, ist auf den vorstehend dargelegten Sachverhalt, welcher auch dem vorinstanzlichen Entscheid zugrunde liegt, abzustellen.

2. Mit Eingabe vom 4. Dezember 2020 (Datum Poststempel; act. 1) stellte der Vermieter gegen die Mieterinnen beim Bezirksgericht Horgen, Einzelgericht (fortan Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren mit den eingangs zitierten Rechtsbegehren (act. 1). Mit Verfügung vom 9. Dezember 2020 ordnete die Vorinstanz das schriftliche Verfahren an und setzte den Mieterinnen (unter Zustellung des Doppels der klägerischen Eingabe) eine 7-tägige Frist ab Zustellung der Verfügung an, um zum Ausweisungsbegehren eine schriftliche Stellungnahme einzureichen (act. 4). Die Verfügung vom 9. Dezember 2020 wurde den Mieterinnen am 12. Dezember 2020 zugestellt (act. 5/1–2). Innert Frist haben die Mieterinnen in der Folge keine Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren eingereicht. Erst am 23. Dezember 2020 überbrachte die Mieterin 1 eine Stellungnahme der Mieterin 2 mit sinngemäsem Fristerstreckungsgesuch hinsichtlich der bereits abgelaufenen Frist zur Stellungnahme und diversen Beilagen persönlich bei der Vorinstanz vorbei (act. 9, act. 10 und act. 11/1–5).

3. Mit Urteil vom 29. Dezember 2020 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren des Vermieters gut. Die Mieterinnen wurden verpflichtet, die streitgegenständliche Wohnung bis spätestens 19. Januar 2021, 12:00 Uhr zu räumen und dem Vermieter ordnungsgemäss zu übergeben. Zudem ordnete die Vorinstanz diesbezüglich Vollstreckungsmassnahmen an. Die Prozesskosten auferlegte die Vorinstanz im vollen Umfang den Mieterinnen, unter solidarischer Haftbarkeit (vgl. act. 12 S. 13 = act. 17 S. 13, fortan zitiert als act. 17).

4. Gegen diesen vorinstanzlichen Entscheid haben die Mieterinnen mit Eingabe vom 11. Januar 2021 (Datum Poststempel) bei der Kammer rechtzeitig Berufung erhoben und zumindest sinngemäss die eingangs zitierten Rechtsmittelanträge gestellt (act. 18 und act. 19a–b; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 22 und 13/1–2). In

prozessualer Hinsicht stellen die Mieterinnen einen "Antrag auf Pflichtverteidigung" (vgl. act. 18 S. 2, 1. Absatz). Dieser Antrag ist – zumal von juristischen Laien formuliert – als sinngemässes Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes im Rechtsmittelverfahren entgegenzunehmen. Zudem ersuchen sie für den Fall der Abweisung ihrer Berufung darum, durch das Gericht persönlich angehört zu werden (act. 18 S. 2, 3. Absatz).

5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1–15). Auf das Einholen eines Kostenvorschusses wurde verzichtet. Da sich die Berufung aus den nachstehenden Gründen sofort als ungenügend begründet erweist, kann gestützt auf Art. 312 Abs. 1 ZPO auf das Einholen einer Berufungsantwort des Vermieters verzichtet werden.

II.

(Zur Berufung im Einzelnen)

1.

1.1 Der angefochtene Entscheid vom 29. Dezember 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). Dieser Mindeststreitwert ist hier ohne Weiteres gegeben (vgl. dazu die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz in act. 17 E. VI).

1.2 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.

1.3 Die Berufungsinstanz verfügt in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht über volle Kognition, d.h. es kann sowohl unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhalts beanstandet werden (Art. 310 ZPO). Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden neue Tatsachen und Beweismittel (Noven) im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz hätten vorgebracht werden können.

2.

2.1 Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO als erfüllt erachtet und dementsprechend das Ausweisungsbegehren des Vermieters gutgeheissen. Zur Begründung führt die Vorinstanz im Wesentlichen das Folgende an: Der vom Vermieter geschilderte Sachverhalt, welcher seinem Ausweisungsbegehren zugrunde liege, sei unbestritten geblieben. Die Mieterin 2 habe den vom Vermieter geschilderten Sachverhalt im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens zwar mit ihrer Eingabe vom 23. Dezember 2020 (act. 9) teilweise bestritten. Diese Eingabe sei jedoch verspätet erfolgt und das darin enthaltene, zumindest sinngemässe Gesuch um Fristerstreckung könne – nachdem die Frist zur Stellungnahme bereits abgelaufen sei – nicht bewilligt werden. Gründe für eine Fristwiederherstellung i.S.v. Art. 148 ZPO mache die Mieterin 2 in ihrer Eingabe weder geltend noch seien solche ersichtlich. Aus diesem Grund könne und dürfe das Gericht die Stellungnahme der Mieterin 2 für seinen Entscheid nicht berücksichtigen (vgl. dazu act. 17 E. II [Prozessuale Vorbemerkungen]) und es sei auf den vom Vermieter in der Klageschrift vom 4. Dezember 2020 geschilderten (formell unbestritten gebliebenen) Sachverhalt abzustellen (vgl. act. 17 E. III/2.). Dementsprechend prüfte die Vorinstanz in der Folge die zweite Voraussetzung für die Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen, das Vorliegen einer klaren Rechtslage, gestützt auf den klägeri-

schen Sachverhalt und kam zusammengefasst zum Schluss, dass hier sowohl die Androhung als auch das Aussprechen der Zahlungsverzugskündigung gestützt auf Art. 257d OR rechtmässig erfolgt seien. Die Vorinstanz hielt weiter fest, dass das Mietverhältnis per 31. Oktober 2020 rechtsgültig beendet worden sei und sich die Mieterinnen somit im Urteilszeitpunkt ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhielten. Diesbezüglich sei die Rechtslage klar, weshalb dem Ausweisungsbegehren des Vermieters stattzugeben und die üblichen Vollstreckungsmassnahmen anzuordnen seien (vgl. act. 17 E. IV und E. V). Im Sinne einer Eventualbegründung hielt die Vorinstanz zudem fest, dass an diesem Ergebnis die Eingabe der Mieterin 2 selbst dann nichts zu ändern vermöchte, wenn diese berücksichtigt werden könnte, da die darin vorgetragenen Einwendungen und Bestreitungen den Anforderungen an solche im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen nicht genügten (vgl. act. 17 E. IV/6.).

2.2 Die Mieterinnen nehmen weder in ihrer Berufungsschrift vom 11. Januar 2021 (Datum Poststempel; act. 18) noch in ihren gleichzeitig eingereichten Berufungsergänzungen (act. 19a–b) auf die in der vorstehenden Ziffer zusammengefasst wiedergegebene vorinstanzliche Entscheidbegründung auch nur mit einem Wort Bezug. Unbesehen der vorinstanzlichen Ausführungen zur Verspätung ihrer Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren vom 23. Dezember 2020 (act. 9 und act. 10) wiederholen sie in der Berufungsschrift das in ihrer verspäteten Stellungnahme vor Vorinstanz Vorgetragene. Anstatt konkret aufzuzeigen, welche Erwägungen sie im vorinstanzlichen Entscheid bemängeln, beschränken sich die Mieterinnen in der Berufungsschrift darauf, den Sachverhalt bzw. die Geschehnisse (erneut) aus ihrer Sicht darzulegen, und werfen dem Vermieter unter Bezugnahme auf die von ihnen zusammen mit der Berufungsschrift eingereichten Beilagen (act. 20/1–5) unter anderem vor, den im vorinstanzlichen Verfahren eingebrachten Mietvertrag gefälscht zu haben (vgl. act. 18, act. 19a–b und handschriftliche Bemerkung auf act. 20/1).

2.3 Da die Rechtsmitteleingabe der Mieterinnen jegliche Auseinandersetzung mit der vorinstanzlichen Entscheidbegründung vermissen lässt, vermag sie den –

bei Laien reduzierten – gesetzlichen Anforderungen an eine Berufungsschrift nicht zu genügen. Auf die Berufung ist bereits aus diesem Grund nicht einzutreten.

2.4 Hinzu kommt, dass es sich bei sämtlichen Vorbringen der Mieterinnen in der Berufungsschrift um neue Tatsachen bzw. bei den damit eingereichten Beilagen um neue Beweismittel handelt. Zwar haben die Mieterinnen die nunmehr in der Berufungsschrift, den Ergänzungen zur Berufung und den damit eingereichten Beilagen enthaltenen Schilderungen des Sachverhaltes bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragen (vgl. act. 18 und act. 19a–b sowie act. 9 und act. 10), jedoch erst nach Ablauf der durch die Vorinstanz angesetzten 7-tägigen Frist zur Stellungnahme, mithin verspätet (vgl. dazu act. 4 und act. 5/1–2). Entsprechend hat die Vorinstanz diese Vorbringen für ihren Entscheid nicht mehr berücksichtigt, was nicht zu beanstanden ist (vgl. dazu die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz in act. 17 E. II.). Nachdem den Mieterinnen im vorinstanzlichen Verfahren das rechtliche Gehör gewährt worden war und sie somit Gelegenheit gehabt hätten, ihre Vorbringen und Beweismittel bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorzutragen, erfolgen sie im Berufungsverfahren umso mehr verspätet (Art. 317 Abs. 1 lit. b ZPO). Damit mangelt es der Berufung der Mieterinnen auch aus diesem Grund an einer rechtsgenügenden Begründung, weshalb darauf auch deshalb nicht einzutreten ist (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO).

2.5 Aus demselben Grund ist sodann der prozessuale Antrag der Mieterinnen auf persönliche Anhörung abzuweisen, dürften doch auch mündlich vorgetragene neue Tatsachenbehauptungen der Mieterinnen nicht mehr berücksichtigt werden.

III.

(Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes)

1. In ihrer Berufung haben die Mieterinnen – zumindest sinngemäss – um gerichtliche Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes für das Berufungsverfahren beantragt (vgl. act. 18 S. 2, 1. Absatz)

2. Eine Person hat Anspruch auf Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes als Teilgehalt des Anspruchs auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie dafür nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 lit. a und b ZPO).

3. Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen (vgl. E. II.) ergibt, erweist sich der Berufungsantrag der Mieterinnen zum Vornherein als aussichtslos, da es ihrer Berufung an einer genügenden bzw. zulässigen Begründung mangelt. Diesen Mangel vermöchte im jetzigen (fortgeschrittenen) Verfahrensstadium und auch ein unentgeltlicher Rechtsbeistand nicht mehr zu verbessern. Das Gesuch der Mieterinnen um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes für das Berufungsverfahren ist deshalb abzuweisen, ohne dass die weitere Voraussetzung der Mittellosigkeit zu prüfen wäre.

IV.

(Kosten- und Entschädigungsfolgen)

1. Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgangsgemäss würden somit die Mieterinnen für das Berufungsverfahren kosten- und entschädigungspflichtig. Umstandehalber ist jedoch auf das Erheben von Gerichtskosten zu verzichten.

2. Umtriebs- bzw. Parteientschädigungen sind für das Berufungsverfahren keine zuzusprechen: Den Mieterinnen nicht, weil sie unterliegen, dem Vermieter nicht, weil ihm im Berufungsverfahren kein Aufwand entstanden ist, der zu entschädigen wäre.

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag auf persönliche Anhörung im Berufungsverfahren wird abgewiesen.
2. Das Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes für das Berufungsverfahren wird abgewiesen.
3. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
4. Es werden keine Kosten erhoben.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Kläger und Berufungsbeklagten unter Beilage von Kopien der Berufungsschrift (act. 18) und der Berufungsergänzungen (19a–b), sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

7. 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 rund Fr. 12'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw R. Schneebeili

versandt am: