

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF210089-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

## **Beschluss vom 24. November 2021**

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

**C.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 27. Oktober 2021 (ER210021)

### Erwägungen:

1.

1.1. A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ mieteten ab dem 1. Januar 2020 von C.\_\_\_\_\_ ein 5-Zimmer-Haus samt Scheune an der D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in ... E.\_\_\_\_\_ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'930.00 (act. 2/1). C.\_\_\_\_\_ sandte A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ am 4. Juni 2021 eine Zahlungsaufforderung mit Kündigungsandrohung nach Art. 257d OR. Er machte einen Mietzinsausstand für die Monate März, April und Mai 2021 über insgesamt Fr. 5'790.00 geltend (act. 2/2). In der Folge wurde das Mietverhältnis von C.\_\_\_\_\_ infolge Zahlungsverzugs mit amtlich genehmigten Formularen vom 20. Juli 2021 per 31. August 2021 gekündigt (act. 2/4).

1.2. Am 7. Oktober 2021 gelangte C.\_\_\_\_\_ (Gesuchsteller und Berufungsbeklagter, fortan Berufungsbeklagter) an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung von A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (Gesuchsgegner und Berufungskläger, fortan Berufungskläger; act. 1). Mit Verfügung vom 11. Oktober 2021 setzte die Vorinstanz dem Berufungsbeklagten eine Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und den Berufungsklägern eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch an (act. 4). Der Kostenvorschuss wurde in der Folge geleistet. Die Berufungskläger reichten am 25. Oktober 2021 eine Stellungnahme ein (act. 6-7). Mit Urteil vom 27. Oktober 2021 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Berufungskläger, das 5-Zimmer-Haus an der D.\_\_\_\_\_ -strasse ... in ... E.\_\_\_\_\_ samt zugehöriger Scheune unverzüglich zu räumen und dem Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 8 = act. 11 S. 5).

2.

2.1. Mit Schreiben vom 10. November 2021 (Datum Poststempel: 11. November 2021) wandten sich die Berufungskläger an die Vorinstanz (act. 17). Da ihnen der vorinstanzliche Entscheid am 5. November 2021 zugestellt worden war (act. 9), lief für sie die Rechtsmittelfrist bis am 15. November 2021. Die Berufungskläger

haben ihre Schreiben damit vor Ablauf der Frist bei der Vorinstanz eingereicht. Diese übermittelte die Schreiben der Berufungskläger mit Brief vom 12. November 2021 an das Obergericht des Kantons Zürich, wo sie am 16. November 2021 bei der II. Zivilkammer eingingen (act. 12-13). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist eine Rechtsmittelfrist gewahrt, wenn das Rechtsmittel rechtzeitig bei der Vorinstanz eingereicht wurde, auch wenn die Eingabe direkt bei der oberen Instanz einzureichen wäre (BGE 140 III 636). Die Eingaben der Berufungskläger sind damit als rechtzeitige Berufung entgegen zu nehmen.

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-9). Da sich die Berufung sogleich als unzulässig erweist (vgl. nachfolgende Erwägungen), kann auf die Einholung einer Berufungsantwort des Berufungsbeklagten verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Ihm sind lediglich die Doppel der Eingaben der Berufungskläger vom 10. November 2021 zuzustellen.

3.

Gemäss Art. 311 ZPO ist die Berufung bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Gemäss Art. 310 ZPO kann (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Die Berufung erhebende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht (so etwa ZK ZPO-Reetz/Theiler, 3. A. 2016, Art. 311 N 36 f.). Bei Laien werden an die Begründung des Rechtsmittels zwar minimale Anforderungen gestellt. Es muss jedoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011). 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 vorgebracht werden (vgl. Art. 317 ZPO).

4.

4.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, der Berufungsbeklagte habe die Berufungskläger mit Schreiben vom 4. Juni 2021 für ausstehende Mietzinszahlungen gemahnt und ihnen je eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände angesetzt, mit der Androhung der ausserordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses bei unbenutztem Fristablauf. Wie die Berufungskläger selber bestätigt hätten, hätten sie innert Frist die ausstehenden Mietzinse nicht bezahlt. Mit der daraufhin vorgenommenen Kündigung vom 20. Juli 2021 habe der Berufungsbeklagte die Formen und Fristen von Art. 266I und Art. 266n OR eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 31. August 2021 aufgelöst. Dennoch hätten die Berufungskläger das Mietobjekt nicht verlassen. Sie befänden sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt, zumal sie nach einer rechtsgültigen Kündigung – ungeachtet ihrer finanziellen Situation – keine Berechtigung mehr hätten, im Mietobjekt zu verbleiben. Die Vorinstanz schloss, dem Ausweisungsbegehren sei zu entsprechen. In Bezug auf ihre finanziellen Probleme verwies die Vorinstanz die Berufungskläger an eine Schuldenberatungsstelle (act. 11 S. 4).

4.2. Die Berufungskläger schreiben von einem einseitigen Rechtsgeschäft mit fremden Personenobligationen, welches zurückgewiesen werde. Sie erwähnen einen Begebungsvertrag, welcher zuzustellen sei. Weiter schreiben die Berufungskläger, es sei ein Original des Urteils und der Kraftloserklärung eigenhändig zu unterzeichnen sowie zuzustellen. Betreibungsämter dürften ohne erforderliche Zustimmung der Sicherungsgeber keine vollstreckbaren Ausfertigungen zustellen. Für die Zustellung der erbetenen Unterlagen werde eine Frist bis 19. November 2021 gesetzt. Mit ihren Schreiben retournierten die Berufungskläger das ihnen zugesandte vorinstanzliche Urteil. Sie halten (wohl dazu) fest, sie würden das irrtümlich zugestellte Schreiben zu ihrer Entlastung zurückschicken (act. 12-13).

Die Ausführungen der Berufungskläger erscheinen wirr, sie sind in sich selbst und im Zusammenhang mit dem vorinstanzlichen Urteil nicht verständlich. Es lässt sich darin keine (auch von Laien zu erwartende) minimale Auseinandersetzung

mit den vorinstanzlichen Erwägungen erkennen. Die Eingaben erfüllen die Anforderungen an die Rechtsmittelbegründung in keiner Weise, was zum Nichteintreten auf die Berufung führt.

5.

Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm im Berufungsverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 600.00 festgesetzt und den Berufungsklägern auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage der Kopien von act. 12-13, sowie an das Bezirksgericht Hinwil, 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. 11'580.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: