

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF230033-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 19. Juni 2023

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Beklagte und Berufungskläger,

gegen

C. _____,

Kläger und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 24. Mai 2023 (ER230013)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Gemäss Mietvertrag vom 29. September 2021 (act. 3/1) sind die Beklagten und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) seit dem 1. Oktober 2021 Mieter der 2.5-Zimmerwohnung im 2. Stock links (inkl. Kellerabteil und Abstellplatz) an der D._____-Strasse ... in E._____.

1.2 Mit Eingabe vom 17. April 2023 (act. 1) samt Beilagen (act. 2 und act. 3/1–13) stellte der Berufungsbeklagte folgendes Ausweisungsbegehren beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen (nachfolgend: Vorinstanz) gegen die Berufungskläger (act. 1 S. 2):

- "1. Es seien die Beklagten unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu verpflichten und es sei ihnen demgemäss zu befehlen, die von ihnen gemietete 2.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss links, inkl. Kellerabteil, sowie den Abstellplatz Nr. 2 vor der Liegenschaft D._____-Strasse ..., E._____, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und dem Kläger zu übergeben.
2. Die zuständige Vollzugsbehörde sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen des Klägers zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. 7.7 % MwSt., zu Lasten der solidarisch haftenden Beklagten."

1.3 Die Vorinstanz führte das Verfahren durch, wobei sich der Berufungskläger 1 zum Ausweisungsbegehren nicht vernehmen liess und die Berufungsklägerin 2 ihre Stellungnahme der Vorinstanz nicht fristgerecht einreichte (vgl. act. 4 i.V.m. act. 5/2 i.V.m. act. 7). Mit Urteil vom 24. Mai 2023 (act. 11 = act. 15 [Aktenexemplar]) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch des Berufungsbeklagten gut und verpflichtete die Berufungskläger, die 2.5-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss links, inkl. Kellerabteil, sowie den Abstellplatz Nr. 2 vor der Liegenschaft an der D._____-Strasse ... in E._____, bis spätestens 9. Juni 2023, 12.00 Uhr zu räumen und dem Berufungsbeklagten ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 1). Sie wies das Gemeindeammannamt

F._____ (nachfolgend: Gemeindeammannamt) an, nach dem 9. Juni 2023 die Verpflichtung der Berufungskläger gemäss Dispositiv-Ziffer 1 auf Verlangen des Berufungsbeklagten zu vollstrecken, wobei die Kosten für die Vollstreckung vom Berufungsbeklagten vorzuschüssen, ihm aber von den Berufungsklägern zu ersetzen seien (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 2). Die Entscheidegebühr setzte die Vorinstanz auf Fr. 1'000.– fest, auferlegte diese den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung, wobei sie diese vollumfänglich aus dem Kostenvorschuss des Berufungsbeklagten bezog und ihm hierfür gegenüber den Berufungsklägern das Rückgriffsrecht einräumte und die Rückerstattung des die Kosten übersteigenden Anteils des Vorschusses an ihn anordnete (vgl. a.a.O., Dispositiv-Ziffern 3 und 4). Weiter verpflichtete die Vorinstanz die Berufungskläger unter solidarischer Haftbarkeit, dem Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 5).

1.4 Dagegen erheben die Berufungskläger mit Eingabe vom 7. Juni 2023 (act. 16) fristgerecht (vgl. act. 11 i.V.m. act. 13/2-3) Berufung. Dies einzig mit dem sinngemässen Antrag, die Frist für den Auszug (sog. Schonfrist) bis 9. Juni 2023 sei bis 4-5 Arbeitstage nach ihrem Auszug am 16., 23. oder 30. Juni 2023 (für die Reinigung/das Streichen der Wohnung und eine professionelle Beseitigung der Rückstände von Zigarettenrauch) zu verlängern. Im Übrigen fechten sie das vorinstanzliche Urteil nicht an.

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1-13). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– betragen muss (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Geht es im Verfahren – wie hier – nur um die Frage der Ausweisung, ist für die Berechnung des erst- und zweitinstanzlichen Streitwerts von sechs Bruttomietzinsen auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 ff.,

E. 1.2.1; OGer ZH PF170029 vom 5. Juli 2017, E. 2.1). Der monatliche Bruttomietzins beträgt insgesamt Fr. 1'840.– (vgl. act. 1 Rz. 5 i.V.m. act. 3/1). Der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren beläuft sich auf Fr. 11'040.–. Gegen das angefochtene Urteil ist somit die Berufung zulässig.

2.2 Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). 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 (vgl. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 36 f.). 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).

3. Materielles (Verhältnismässigkeit der Vollstreckungsmassnahme)

3.1 Die zwangsweise Räumung eines Mietobjekts kann vom Gericht auf entsprechendes Begehren der vermietenden Partei hin angeordnet werden (vgl. Art. 236 Abs. 3 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO). Die ZPO sieht bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen nicht vor, dass die Gerichte eine Schonfrist zu gewähren haben. In der Praxis resultiert allerdings eine kurze – faktische – Schonfrist bereits aus den behördlichen Bearbeitungsfristen (z.B. für die Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung). Ebenso kann im Einzelfall der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) es gebieten, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen (vgl. BK ZPO-KELLERHALS, Bern 2012, Art. 338 N 3 und Art. 343 N 59; BSK ZPO-DROESE, 3. Aufl. 2017, Art. 338 N 8; BSK ZPO-ZINSLI, 3. Aufl. 2017, Art. 343 N 6). Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstre-

ckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 Ia 336 ff., E. 2b; BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018, E. 6; 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 = mp 2014 S. 521).

3.2 Die Vorinstanz räumte den Berufungsklägern im angefochtenen Urteil vom 24. Mai 2023 eine Frist bis 9. Juni 2023 zum freiwilligen Auszug bzw. Vollzug des Ausweisungsurteils ein. Die Berufungskläger behaupten in ihrer Berufungsschrift, sie seien daran, eine neue Wohnung zu mieten, und hätten bezüglich zweier Wohnungen mit Einzugsterminen am 16., 23. oder 30. Juni 2023 Aussichten, und sie hofften, diese Woche den neuen Vertrag unterzeichnen zu können. Sie reichen hierfür jedoch keinerlei Belege ein. Damit fehlt es an konkreten Anhaltspunkten dafür, dass sie das Mietobjekt innert angemessener Frist freiwillig verlassen werden. Humanitäre Gründe sind weder geltend gemacht worden noch erkennbar. Da die Vorinstanz den Berufungsklägern eine Frist bis 9. Juni 2023 einräumte und aus den behördlichen Bearbeitungsfristen nochmals kurze Fristen resultieren, lässt sich hier keine Verlängerung der Schonfrist rechtfertigen.

3.3 Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen. Das Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 24. Mai 2023 (ER230013) ist zu bestätigen, soweit dieses angefochten wurde (vgl. oben E. 1.4).

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss unterliegen die Berufungskläger mit ihrer Berufung und werden kostenpflichtig (vgl. 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). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 11'040.– (vgl. oben E. 2.1) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr aufgrund des eher geringen Aufwandes des Gerichts auf Fr. 500.– festzusetzen (vgl. § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1-3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG) und den Berufungsklägern je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 3 ZPO).

4.2 Parteientschädigungen für das Berufungsverfahren sind keine zuzusprechen: Den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm in diesem Verfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen vom 24. Mai 2023 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag auferlegt.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 16), sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen, 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. 11'040.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: