

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF240012-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie
Gerichtsschreiberin MLaw S. Ursprung

Urteil vom 7. März 2024

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

1. **C.**_____, Dr. iur.,
2. **D.**_____, Dr.,
3. **E.**_____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagte,

1, 2, 3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____ und / oder Rechtsanwältin
MLaw, LL.M. X2 _____,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 19. Januar 2024 (ER230208)**

Erwägungen:

I.

Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Mit Eingabe vom 5. September 2023 (Datum Poststempel) gelangten die Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Zürich, Audienz (nachfolgend: Vorinstanz), und beantragten die Ausweisung der Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) aus der 3-Zimmerwohnung im EG links in der Liegenschaft F._____-strasse ..., ... Zürich (act. 1). Daraufhin wurde den Berufungsklägern mit Verfügung vom 13. Oktober 2023 Frist zur Stellungnahme angesetzt und den Berufungsbeklagten gleichzeitig Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses eingeräumt (act. 4). Der Kostenvorschuss ging innert Frist ein (act. 7). Mit Eingaben vom 26. Oktober 2023 (Datum Poststempel) nahmen die Berufungskläger fristgerecht Stellung zum Gesuch (act. 8; act. 10), worauf die Vorinstanz mit Urteil vom 19. Januar 2024 das Ausweisungsbegehren guthiess (act. 11 = act. 14 = act. 16, fortan act. 14).
2. Mit Eingabe vom 1. Februar 2024 erhoben die Berufungskläger rechtzeitig Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 15, zur Rechtzeitigkeit act. 12b und 12c).
3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1–12). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

II.

Prozessuale Vorbemerkungen

1. Der vorinstanzliche Entscheid betrifft ein Gesuch um Ausweisung im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen, auf welches die Bestimmungen des summarischen Verfahrens Anwendung finden (Art. 248 lit. b ZPO). Der Entscheid der Vorinstanz ist grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (Art. 308 Abs. 1 lit. b ZPO), soweit – da es sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit handelt – der

Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO).

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). 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 die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Hierzu bedarf es einer Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

III.

Zur Berufung im Einzelnen

1. Die Berufungskläger stellen sich auf den Standpunkt, die Kündigung des Mietvertrages sei missbräuchlich. Es treffe nicht zu, dass sie grössere Geldbeträge für Leistungen entgegengenommen hätten, die nicht erbracht worden seien. Sie hätten ihre Miet- und Hauswartpflichten immer gewissenhaft erfüllt und alle Mietzinszahlungen fristgerecht geleistet. Sie hätten die Frist zur Einreichung der Kündigungsschutzklage versehentlich verpasst. Eine Erstreckung sei sicher möglich gewesen und solle auch jetzt möglich sein. Es könne nicht sein, dass sie von einem Tag auf den anderen auf die Strasse müssten. Es sei derzeit unmöglich, eine bezahlbare Wohnung in Zürich zu finden. Ihre Suche sei bis anhin erfolglos gewesen. Ihre finanzielle Lage sei derzeit nicht gut, was die Lage zusätzlich erschwere. Sie hätten zwei Kinder im Alter von 14 und 9 Jahren, für welche es eine

emotionale Katastrophe wäre, wenn sie keine Wohnung in der Nähe finden würden. Sie hätten sich bei Genossenschaften beworben und es scheine möglich, dass sie eine Wohnung zugeteilt bekämen (act. 15 S. 2).

2.1. Zunächst ist auf den Einwand der Berufungskläger einzugehen, die Kündigung sei missbräuchlich. Die Anfechtung einer Kündigung wegen Missbräuchlichkeit bzw. Verstosses gegen Treu und Glauben nach Art. 271 f. OR muss innerhalb der Verwirkungsfrist von Art. 273 OR erfolgen. Ist dies nicht geschehen, kann die Rüge, die Kündigung sei treuwidrig bzw. missbräuchlich gewesen, im Ausweisungsverfahren nicht mehr erhoben werden (BGE 133 III 175 E. 3; BGer, Urteile 4A_571/2020 vom 23. März 2021, E. 4.2, nicht publ. in: BGE 147 III 218, 4A_333/2022 vom 9. November 2022, E. 6; 4A_367/2022 vom 10. November 2022, E. 5.2.1).

2.2. Dass die (ordentliche) Kündigung nicht rechtzeitig angefochten wurde, stellen die Beschwerdeführer nicht in Abrede (vgl. E. III.1. vorstehend). Damit kann deren Missbräuchlichkeit im vorliegenden Ausweisungsverfahren nicht überprüft werden, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat.

2.3. Weiter ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses nur dann möglich, wenn diese rechtzeitig, d.h. innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung, bei der Schlichtungsbehörde verlangt wurde (Art. 273 Abs. 2 OR). Die Frist zur Erhebung einer Klage auf Erstreckung haben die Berufungskläger jedoch verpasst. Damit ist ihr Recht auf Erstreckung endgültig verwirkt. Entsprechend können auch die von den Berufungsklägern vorliegend vorgebrachten Härtegründe, welche die Wohnungssuche erschweren können, etwa die Kinder sowie die schlechte finanzielle Lage, nicht geprüft bzw. berücksichtigt werden.

3. Aufgrund des Gesagten erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

IV.

Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidunggebühr ist ausgehend von einem Streitwert von CHF 14'040.– (vgl. act. 14 E. 8) und unter Berücksichtigung der eher geringen Schwierigkeit des Falles auf CHF 1'000.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG) und den Berufungsklägern je zur Hälfte unter solidarischer Haftung aufzuerlegen.
2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, den Berufungsbeklagten nicht, weil ihnen keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, und das angefochtene Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Zürich, Audienz, vom 19. Januar 2024 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf CHF 1'000.– festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte unter solidarischer Haftung auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage einer Kopie von act. 15 sowie an das Bezirksgericht Zürich, Audienz, 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 CHF 14'040.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw S. Ursprung

versandt am:
8. März 2024