

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250008-O/U

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

Beschluss vom 5. März 2025

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

C._____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach
vom 8. Januar 2025 (ER240074)**

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1 Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) ersuchte mit Eingabe vom 12. September 2024 beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) um Ausweisung der Gesuchgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) aus der 3.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss (inkl. Keller und Einstellplatz Nr. 65) an der D._____-strasse 1 in E._____ (vgl. act. 7/1, act. 7/2/1-5). Sie stützte ihr Ausweisungsgesuch auf Kündigungen wegen Zahlungsrückstand nach Art. 257d OR; sie habe diese ausgesprochen, weil die Berufungskläger die ausstehenden Mietzinse für die Wohnung und den Einstellplatz (für den Monat Juni 2024) von insgesamt Fr. 2'489.– innert Frist nicht bezahlt hätten (vgl. act. 7/1 S. 2 i.V.m. act. 7/2/2; act. 6 E. 3.1).

1.2 Nach durchgeführtem Verfahren (vgl. act. 6 E. 1) verpflichtete die Vorinstanz die Berufungskläger mit Urteil vom 8. Januar 2025 (act. 7/17 = act. 3 = act. 6 [Aktenexemplar]), die erwähnte Wohnung unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 1). Die Vorinstanz wies das Stadtammannamt E._____ (nachfolgend: Stadtammannamt) an, diese Verpflichtung der Berufungskläger nach Eintritt der Vollstreckbarkeit des Entscheids auf Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 2). Sie setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 1'220.– fest, auferlegte die Kosten den Berufungsklägern (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffern 3 und 4) und sprach keine Parteientschädigungen zu (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 5).

1.3 Gegen dieses Urteil erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 26. Januar 2025 (Datum des Poststempels) bei der Vorinstanz Berufung, welche diese zuständigkeithalber an die hiesige Zivilkammer weiterleitete (vgl. act. 2).

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 7/1-19). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO).

2. Prozessuales

2.1 Der angefochtene Entscheid stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar (vgl. etwa BGer 5D_126/2012 vom 26. Oktober 2012 E. 1.1). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz ging zu Recht von einem Streitwert von insgesamt Fr. 14'934.– aus (vgl. act. 6 E. 4), was dem Wert von sechs Bruttomonatsmietzinsen à Fr. 2'489.– (Fr. 2'329.– [Wohnung] + Fr. 160.– [Einstellplatz], vgl. act. 7/1 S. 1, act. 7/15 S. 2) entspricht (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1 m.w.H.). Die Berufung ist somit zulässig.

2.2 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen im Sinn dieser Bestimmung bedeutet aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid fehlerhaft sein soll (vgl. BGE 142 I 93 E. 8.2). Es genügt nicht, wenn ein Berufungskläger lediglich den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Hinsicht kritisiert (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3 = Pra 105 [2016] Nr. 99; 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Aus der Berufung als einer Rechtsmittelschrift muss hervorgehen, dass und weshalb die rechtsuchende Partei einen Entscheid anfechtet und inwieweit dieser geändert oder aufgehoben werden soll (vgl. BGE 137 III 617 E. 4.2.2; 134 II 244 E. 2.4.2). Auch wenn an Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien nach Praxis der Kammer nur minimale Anforderungen gestellt werden, reicht eine Begründung nicht aus, wenn darin nicht (auch nicht rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb dieser in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. zuletzt OGer ZH LF240104 vom 7. November 2024 E. II./1 und LF240101 vom 30. Oktober 2024 E. 3a je m.w.H.). Kommt eine rechtsuchende Partei diesen An-

forderungen nicht nach, kann auf ihr Rechtsmittel nicht eingetreten werden (vgl. BGer 5A_60/2024 vom 26. August 2024 E. 3.1 m.w.H.).

Bei der Beurteilung hat sich die Berufungsinstanz grundsätzlich auf die gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken. Die Beanstandungen der Parteien geben mithin das Prüfungsprogramm der Berufungsinstanz vor; der angefochtene Entscheid ist grundsätzlich nur auf die beanstandeten Punkte hin zu überprüfen. Bei der Rechtsanwendung ist die Berufungsinstanz weder an die Argumente der Parteien noch an die Erwägungen der Vorinstanz gebunden (vgl. BGE 147 III 176 E. 4.2.1; 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Denn das Berufungsverfahren dient nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens, sondern der Überprüfung und Korrektur des erstinstanzlichen Entscheids im Lichte konkret dagegen vorgebrachter Beanstandungen (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.2).

2.3 Eingaben in Papierform sind unterzeichnet einzureichen (vgl. Art. 130 ZPO). Die Berufung enthält keine Unterschriften der Berufungskläger. Mängel wie eine fehlende Unterschrift können grundsätzlich innert einer gerichtlichen Nachfrist verbessert werden (vgl. Art. 132 Abs. 1 ZPO). Auf eine solche Nachfristansetzung zur Verbesserung kann jedoch verzichtet werden, weil – wie sogleich darzulegen sein wird – auf die Berufung ohnehin nicht eingetreten werden kann und umständehalber keine Kosten festzusetzen sind.

2.4.1 Die Berufungskläger bringen im Wesentlichen vor, die Vorinstanz sei nur einseitig auf die Stellungnahme eingegangen. Der Fall soll durch die Berufung nochmals "richtig" betrachtet werden. Sie hätten schon mehrfach "angeprangert", dass die offenen Beträge, welche die Vermieterschaft abgemahnt habe, nicht korrekt seien. Diverse Teilzahlungen seien nicht berücksichtigt worden. Ausgangspunkt des Konflikts und der Zahlungsprobleme sei die Nebenkostenabrechnung 2023 gewesen (vgl. act. 2).

2.4.2 Die Vorinstanz erwog insbesondere, die Berufungskläger hätten in ihrer Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch die Sachdarstellung der Berufungsbeklagten nicht bestritten (act. 6 E. 3.1) und hätten lediglich vorgebracht, am Tag der Wohnungsabnahme habe niemand bei ihnen geklingelt (a.a.O. E. 3.2). Mit dieser Erwägung der Vorinstanz setzen sich die Berufungskläger nicht auseinander und machen auch nicht geltend, dies treffe nicht zu. Sie zeigen in ihrer Begründung somit nicht auf, inwiefern der angefochtene Entscheid der Vorinstanz fehlerhaft sein soll.

Sofern die Berufungskläger nun in ihrer Berufung geltend machen wollten, der von der Berufungsbeklagten abgemahnte Betrag von insgesamt Fr. 2'489.– für die Mietzinse des Monats Juni 2024 (vgl. oben E. 2.1; act. 7/1 S. 2 i.V.m. act. 7/2/2) sei nicht korrekt gewesen, wären sie damit zu spät. Dies hätten sie mit zumutbarer Sorgfalt vor Vorinstanz vorbringen können. Das Berufungsverfahren dient wie gesehen nicht der Vervollständigung des vorinstanzlichen Verfahrens.

2.5 Nach dem Gesagten kann auf die Berufung mangels hinreichender Begründung nicht eingetreten werden. Es bleibt beim angefochtenen Urteil der Vorinstanz.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Ausgangsgemäss unterliegen die Berufungskläger mit ihrer Berufung und werden kostenpflichtig (vgl. Art. 106 ZPO). Umstände halber sind keine Kosten zu erheben (vgl. act. 4/2). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift (act. 2), sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 14'934.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
7. März 2025