

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF120038-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Isler.

Urteil vom 10. August 2012

in Sachen

1. ...,
2. **A.** _____,
3. **B.** _____,
4. **C.** _____,

Beklagte und Beschwerdeführer,

gegen

D. _____ **AG**,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 14. Juni 2012 (ER120098)

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 3. April 2012 gelangte die Klägerin an das Bezirksgericht Zürich mit dem Gesuch, die Beklagte 1 (Mieterin) und die Beklagten 2–4 (Bewohner) aus der 3,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss an der ...strasse ... in E. _____ gerichtlich auszuweisen (act. 1; vgl. act. 7).

2. Mit Urteil vom 14. Juni 2012 gab das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes dem Gesuch statt und verpflichtete die Beklagten, die Wohnung unverzüglich zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 26).

Das Einzelgericht erwog vorab, dass die Beklagte 1 nach dem Tod ihres Ehemannes im Jahre 2009 alleinige Mieterin der Wohnung geworden sei. Am 21. Juni 2011 habe sie mit der Klägerin eine Regelung getroffen, die ihr erlaubt habe, die Wohnung bis zur Beendigung des Mietvertrages, spätestens bis 31. Mai 2012, unterzuvermieten. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2011 habe sie das Mietverhältnis "ausserordentlich" per 31. Oktober 2011 gekündigt, worauf ihr die Klägerin mitgeteilt habe, dass massgeblicher Kündigungstermin der 31. März 2012 sei und der Vertrag erst dann ende. Nach der Kündigung des Hauptmietvertrages durch die Beklagte 1 hätten die Beklagten 2–4 (Untermieter) der Klägerin mitgeteilt, dass sie die Wohnung gerne als Mieter übernehmen würden. Die Verwaltung der Klägerin habe dies abgelehnt. Dessen ungeachtet hätten die Beklagten 2–4 das Mietobjekt nicht geräumt.

Das Einzelgericht erwog weiter, dass das Ausweisungsbegehren gegenüber der Beklagten 1 aufgrund der Kündigung des Mietverhältnisses begründet sei, nur schon weil sie die Wohnungsschlüssel nicht zurückgegeben habe. Die Beklagten 2–4 (Untermieter) sodann hielten sich, nachdem das Hauptmietverhältnis am 31. März 2012 beendet worden sei, ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf. Zwischen ihnen und der Klägerin sei kein Mietverhältnis entstanden. Die Tatsache, dass sie der Klägerin Fr. 40.– für die Anfertigung von Namensschildern hätten

überweisen müssen, begründe keinen Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrages. Ob die Beklagten 2–4 eine andere Wohnung hätten finden können, sei irrelevant.

3. Mit vom 16. Juli 2012 datierter Eingabe an das Obergericht (Poststempel: 13. Juli 2012) erhoben die Beklagten 2–4 gegen das bezirksgerichtliche Urteil rechtzeitig Beschwerde. Sie beantragen, das Ausweisungsbegehren abzuweisen (act. 27; vgl. act. 23, 24 und 20).

Die erstinstanzlichen Akten wurden beigezogen.

II.

1. Die Beschwerde ist unbegründet: Die Beklagten 2–3 haben vor Vorinstanz geltend gemacht, dass sie seit Januar 2011 als Untermieter in der Wohnung seien und die Nachfolge der Beklagten 1 als Mieterin hätten antreten wollen. Sie hätten die Wohnung in Ordnung gebracht, gemalt, geputzt und gereinigt. Sie seien bei der Klägerin gewesen, und diese habe gesagt, dass sie Fr. 40.– für Namensschilder zahlen müssten (Prot. I S. 5 ff., 9). All dies begründet aber gegenüber der Klägerin keinen Anspruch der Beklagten 2–4 auf Benützung der Wohnung. Das Gleiche gilt für die im Beschwerdeverfahren aufgestellte Behauptung der Beklagten 2–4, dass sie den Mietzins seit ihrem Einzug in die Wohnung an die Klägerin zahlen würden (act. 27).

Ein Sachverhalt im Sinne des Art. 273b Abs. 2 OR ergibt sich aus den Akten nicht und wurde daher zu Recht von den Beklagten auch nicht dargetan.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

2. Die Zulässigkeit der (ordentlichen) Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht setzt bei vermögensrechtlichen Angelegenheiten – Ausnahmen vorbehalten – einen Streitwert von mindestens Fr. 15'000.– in arbeits- und mietrechtlichen Fällen bzw. Fr. 30'000.– in den übrigen Fällen voraus (Art. 74 BGG). Die Unterscheidung zwischen arbeits- und mietrechtlichen Fällen einerseits und den übr-

gen Fällen andererseits ist im vorliegenden Fall, wie die nachstehenden Erwägungen zum Streitwert zeigen, unerheblich.

Stellt man bei der Bemessung des Streitwertes auf den Wert ab, den die Nutzung der Wohnung in der Zeit hat, während der die Ausweisung der Beklagten 2–4 (infolge des Verfahrens) nicht vollzogen werden kann, ergibt sich bei Annahme eines monatlichen Mietzinses von Fr. 1'398.– ein unter Fr. 15'000.– liegender Betrag (vgl. Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Online-Stand: 16.04.2012, Art. 91 N 46). Wird, weil die Beklagten 2–4, wie sie im Rechtsmittelverfahren erklären, den Standpunkt vertreten, Mieter zu sein, bei der Bemessung des Streitwertes die in Art. 271a Abs. 1 lit. e OR statuierte dreijährige Kündigungssperre berücksichtigt (vgl. BGer 4A_99/2010 vom 4. April 2011), ergibt sich ein Fr. 30'000.– übersteigender Streitwert. Über die Höhe des Streitwertes entscheidet das Bundesgericht, wenn es angerufen wird, selbständig.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt und den Beklagten 2–4 unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3. Der Klägerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Klägerin unter Beilage des Doppels von act. 27, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Vorinstanz, 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.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Isler

versandt am: