

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF140008-O/ U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Graf

Beschluss und Urteil vom 28. Februar 2014

in Sachen

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

Beklagte und Beschwerdeführer,

Nr. 1 und 3 vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X._____,

gegen

C.____ AG,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch D.____ AG,

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 7. Januar 2014 (ER130073)

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 4. November 2013 stellte die D._____ AG beim Bezirksgericht Bülach ein Ausweisungsbegehren gestützt auf die per 30. September 2013 ausgesprochenen Kündigungen vom 28. August 2013 (act. 1, act. 2/5-7 und 2/14). Mit unbegründetem Urteil vom 7. Januar 2014 hiess das Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die 3-Zimmerwohnung im 3. OG links an der ... [Adresse] in ... E._____, unverzüglich zu räumen und ordnungsgemäss zu übergeben (act. 9). Mit Eingabe vom 21. Januar 2014 verlangten die Beschwerdeführer innert Frist die schriftliche Begründung des Entscheids (act. 11), woraufhin das vorinstanzliche Urteil begründet wurde (act. 14 = act. 17).

2. Gegen dieses (begründete) Urteil vom 7. Januar 2014 richtet sich die mit Eingabe vom 14. Februar 2014 rechtzeitig (vgl. act. 15 S. 2) erhobene Beschwerde (act. 18). Die Beschwerdeführer beantragen, es sei das angefochtene Urteil vom 7. Januar 2014 aufzuheben und das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin abzuweisen bzw. es sei nicht darauf einzutreten (act. 18 S. 2 Ziff. 1).

Weiter stellen die Beschwerdeführer den prozessualen Antrag, es sei der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 18 S. 2 Ziff. 2). Die Beschwerde hemmt die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids nicht. Die Rechtsmittelinstanz kann jedoch die Vollstreckung aufschieben (Art. 325 ZPO). Da sich das vorliegende Verfahren als spruchreif erweist und ein Endentscheid gefällt werden kann, erübrigen sich weitere Ausführungen zur aufschiebenden Wirkung.

3. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-15). Auf das Einholen eines Kostenvorschusses und einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (vgl. Art. 98 ZPO und Art. 322 ZPO).

II.

1. Die Beschwerdeführer beanstanden im Wesentlichen, die Vorinstanz habe die fehlende Aktivlegitimation der D._____ AG verkannt (act. 18 S. 3). Die D._____ AG habe das Ausweisungsbegehren in eigenem Namen und nicht namens und im Auftrag eines Dritten gestellt. Sie habe dabei auf die ins Recht gelegten Kündigungen verwiesen, aus welchen klar hervorgehe, dass die Vermieterin und damit kündende Partei die C._____ AG sei. Ursprünglich sei die D._____ AG Vermieterin der streitgegenständlichen Wohnung gewesen. Dies sei sie nun infolge Verkaufs und Übertragung der Mietverträge an die C._____ AG nicht mehr. Den Kündigungen lasse sich entnehmen, dass die – von der Vorinstanz als Klägerin ins Rubrum aufgenommene – D._____ AG lediglich Vertreterin der C._____ AG sei. Der Vorinstanz sei überdies aus einem früheren Verfahren bekannt gewesen, dass die C._____ AG die Vermieterin und die D._____ AG lediglich Vertreterin derselben sei (act. 18 S. 4 ff.).

2. In der Klageschrift sind die Parteien sowie deren Vertreter zu bezeichnen, und zwar derart, dass über ihre Identität kein Zweifel besteht. Die eindeutige und klare Parteibezeichnung ist erforderlich für die Prüfung der Prozessvoraussetzungen, für korrekte Zustellungen und Vorladungen sowie für die Vollstreckung des Entscheids. Ist die Parteibezeichnung offenbar unrichtig, steht die Identität der Partei aber eindeutig fest, ist die Bezeichnung von Amtes wegen oder auf Parteiantrag ohne Weiteres zu berichtigen (ERIC PAHUD, DIKE-Komm ZPO, Art. 221 N 1 und 4; ZK ZPO-LEUENBERGER, Art. 221 N 15 ff.).

3. Die Vorinstanz hat die klägerische Partei offenkundig aus Versehen nicht richtig bezeichnet. Aus den Akten lässt sich – was die Beschwerdeführer anerkennen – unmissverständlich entnehmen, dass die

D._____ AG lediglich als Vertreterin der C._____ AG auftrat und auch selber nicht davon ausging, Vermieterin der streitgegenständlichen Wohnung zu sein (vgl. Ausweisungsbegehren act. 1 mit dem Hinweis auf die von "C._____ AG - F._____" erteilte Vollmacht, Kündigungen act. 2/5-7, Hausverwaltungsvertrag act. 2/14, act. 18 S. 6 Ziff. 16 sowie S. 7 Ziff. 20). Dass die D._____ AG nur als Vertreterin der C._____ AG handelte, muss allen Beteiligten bekannt gewesen sein. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass die Parteien sich bereits (mit den richtigen Parteibezeichnungen) vor der Schlichtungsbehörde in Mietsachen am Bezirksgericht Bülach gegenüberstanden (act. 21/5).

Die unrichtige Parteibezeichnung ist ohne Weiteres zu korrigieren. Damit ist die einzig mit der fehlenden Aktivlegitimation der D._____ AG begründete Beschwerde abzuweisen.

III.

Umständehalber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben.

Es wird beschlossen:

1. Das Rubrum wird berichtigt, indem als Klägerin und Beschwerdegegnerin die C._____ AG, ... [Adresse], aufgeführt wird, vertreten durch die D._____ AG, ... [Adresse].
2. Mitteilung an die Parteien mit dem nachstehenden Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr fällt ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von act. 18, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 8'050.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Graf

versandt am: