

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF140034-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. R. Maurer.

Urteil vom 16. Juli 2014

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

C._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch D._____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 10. Juni 2014 (ER140017)

Erwägungen:

1. a) Die Beschwerdegegnerin beantragte vorinstanzlich die Ausweisung der Beschwerdeführer aus der von ihnen bewohnten Dreizimmerwohnung an der E.____-str. ... in ... (act. 1/1-2, act. 5/1-6). Die Beschwerdeführer liessen die ihnen von der Vorinstanz angesetzte Frist zur schriftlichen Stellungnahme ungenutzt verstreichen (act. 8, Anhänge 1 und 2 sowie act. 11 S. 2). Das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Dielsdorf entschied daher androhungsgemäss aufgrund der Akten und hiess das Begehren mit Urteil vom 10. Juni 2014 gut (act. 11 S. 2 und 6). Es verpflichtete die Beschwerdeführer, die Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss rechts an der E.____-strasse ... in ... unverzüglich zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Die Vorinstanz wies zudem das Gemeindeammannamt ... an, diese Verpflichtung der Beschwerdeführer nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin oder eines Bevollmächtigten zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei (act. 11 S. 6).

b) Gegen diesen Entscheid richtet sich die rechtzeitige (act. 12 i.V. mit act. 9, Anhänge 2 und 3) Beschwerde der Beschwerdeführer mit dem sinngemässen Antrag, den vorinstanzlichen Entscheid aufzuheben und das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin nicht gutzuheissen (act. 12).

2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-9). Da sich die Beschwerde sogleich als offensichtlich unbegründet erweist, ist keine Beschwerdeantwort einzuholen (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

3. a) Die Vorinstanz erwog, der von der Vermieterin vorgetragene Sachverhalt sei unbestritten und sofort beweisbar, auch die Rechtslage sei klar. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien sei per Ende April 2014 rechtsgültig aufgelöst worden. Die Vermieterin habe alle Voraussetzungen für eine Kündigung nach Art. 257d OR belegt. Sie sei sowohl im Mahnschreiben vom 11. Februar 2014 als auch in der mit dem amtlichen Formular mitgeteilten Kündigung vom 25. März 2014 formal richtig vorgegangen, wie aus ihren eingereichten Belegen ersichtlich sei.

Dass die Zahlung der ausstehenden Mietnebenkosten von Fr. 1'137.50 bis zum Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist des Art. 257d Abs. 1 OR nicht erfolgt sei, sei unbestritten geblieben, ebenso der Zugang der Kündigung (act. 11 S. 4).

b) Zur Begründung ihrer Beschwerde führten die Beschwerdeführer aus, Hauptgrund für dieses Urteil sei eigentlich die letzte Nebenkostenabrechnung (act. 12 S. 1). Dazu hätten sie folgende Anmerkung: der Beschwerdeführer 1 sei von ihrer Tochter zum Büro der F. _____ AG gefahren worden, um mit der Verwaltung über eine Ratenzahlung der Nebenkostenabrechnung zu verhandeln, weil es ihnen unmöglich gewesen sei, diese Rechnung auf einmal zu bezahlen (act. 12 S. 1). Im Büro der F. _____ AG sei nur ein "Lehrling" anwesend gewesen. Der Beschwerdeführer 1 habe dieser Person gesagt, die Geschäftsführerin oder der Bewirtschafter möge ihn telefonisch kontaktieren (act. 12 S. 2). Dies könne jederzeit von ihre Tochter bestätigt werden. Sie hätten nichts mehr von der Verwaltung gehört und seien betrieben worden bzw. das Mietverhältnis sei gekündigt worden, wie dem Urteil zu entnehmen sei. Sie fänden das nicht gerecht und bäten um Prüfung dieses Sachverhalts (act. 12 S. 2).

4. a) Grundsätzlich sind mit der Beschwerde konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen, aus welchen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird, welche Dispositivziffern des angefochtenen Entscheids in welchem Sinne abzuändern sind und ob ein neuer Entscheid in der Sache oder eine Rückweisung an die Vorinstanz verlangt wird (vgl. ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 321 N 14). Sodann hat sich die Beschwerde führende Partei in der Begründung ihrer Rechtsmittelanträge mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinander zu setzen und hat anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 321 N 15). Sind die Rechtsmittelkläger Laien, so verlangt die Kammer zur Erfüllung der Erfordernisse, einen Antrag zu stellen und zu begründen, sehr wenig. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig ist. Die Eingabe der Be-

schwerdeführer erfüllt diese herabgesetzten Anforderungen nur knapp. Immerhin lässt sich ihrer Eingabe entnehmen, dass sie den angefochtenen Entscheid, d.h. die Ausweisung, als ungerecht empfinden und dessen Aufhebung wünschen, indem sie als Begründung anführen, sie hätten bei der Beschwerdegegnerin persönlich vorgesprochen, um über eine Ratenzahlung der Nebenkostenabrechnung zu verhandeln, aber die zuständige Person nicht angetroffen.

b) Mit der Beschwerde kann unrichtige Rechtsanwendung oder offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Die Vorbringen der Beschwerdeführer, sie hätten bei der Beschwerdegegnerin vorgesprochen, um über eine Ratenzahlung der ausstehenden Nebenkosten zu verhandeln, sind zweitinstanzlich neu und daher nicht zu berücksichtigen. Sie wären im Übrigen auch dann unbehelflich, wenn sie vorinstanzlich bzw. rechtzeitig vorgebracht worden wären, da sie nicht darzutun vermögen, dass die Voraussetzungen des Art. 257d OR nicht erfüllt gewesen seien bzw. dass die Kündigung nicht rechtsgültig gewesen sei. Selbst dann, wenn die Beschwerdeführer bei der Vermieterin ein Gesuch um Ratenzahlung der ausstehenden Nebenkosten deponiert hätten, würde dies nicht dazu führen, dass die rechtlichen Voraussetzungen einer Kündigung nach Art. 257d OR nicht mehr gegeben wären. Art. 257d OR setzt für die Berechtigung der Vermieterin zur fristlosen Kündigung einzig voraus, dass die Mieter innert der 30-tägigen Frist die fälligen Mietzinse oder Nebenkosten nicht bezahlt haben. Die Beschwerdeführer bestritten auch in ihrer Beschwerdeschrift nicht, dass dieses Erfordernis erfüllt war, d.h. dass sie innert Frist die Nebenkosten nicht bezahlt hatten.

c) Die Beschwerdeführer taten nicht dar, dass die Vorinstanz das Recht unrichtig angewandt oder den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt habe. Sie setzten sich mit ihrer vorinstanzlichen Säumnis und deren Folgen nicht auseinander, ebenso gingen sie nicht auf die Erwägungen der Vorinstanz ein, welche im einzelnen darlegte, dass die Vermieterin ihre Berechtigung zur ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR sowie die formal korrekte Ausführung der Kündigung, ebenso deren Zustellung, mit Urkunden belegt habe, und dass Betrag und

Fälligkeit der ausstehenden Nebenkosten nicht bestritten worden seien. Es bleibt somit bei der vorinstanzlichen Schlussfolgerung, dass die Kündigung rechtsgültig ist und die Beschwerdeführer ohne Rechtsgrund in der von ihnen bewohnten Wohnung verblieben sind.

d) Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

5. Entsprechend ihrem Unterliegen im Beschwerdeverfahren werden die Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage für die Festsetzung der Entscheidungsgebühr bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichtes und die Schwierigkeit des Falles (Art. 96 ZPO, § 2 Abs. 1 Geb V OG). Der Streitwert bemisst sich im Falle einer Ausweisung nach dem geschuldeten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bzw. angefochtenem Entscheid bis zur effektiven Ausweisung (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 45 mit Verweis auf BGer 4A_266/2007). Bei einer geschätzten Dauer von sechs Monaten und einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'080.--, rechtfertigt es sich demnach, von einem Streitwert von Fr. 6'480.-- auszugehen. Die Entscheidungsgebühr ist daher auf Fr. 600.-- festzusetzen (gestützt auf §§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1, 2 und 3, ferner 8 Abs. 1 GebV OG). Mangels notwendiger Umtriebe im Beschwerdeverfahren ist der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen (Art. 105 Abs. 1 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 600.-- festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beschwerdeführern auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 12, sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf, Einzelgericht im summarischen Verfahren und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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. 6'480.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Maurer

versandt am: