

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF150043-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter Dr. P. Higi und Ersatzrichter lic. iur. H. Meister sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden

Beschluss und Urteil vom 8. September 2015

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Beklagte und Beschwerdeführer

gegen

C. _____,

Kläger und Beschwerdegegner

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

betreffend **Ausweisung (Rechtsschutz in klaren Fällen)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 26. Juni 2015 (ER150046)

Erwägungen:

1. Einleitung, Prozessgeschichte

Mit Eingabe vom 21. Mai 2015 stellte der Kläger und Beschwerdegegner (im Folgenden: Kläger) beim Bezirksgericht Bülach ein Gesuch um Gewährung von Rechtsschutz in klaren Fällen. Er stellte folgende Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

- "1. Die Gesuchsgegner seien zu verpflichten, die 4.5-Zimmer-Wohnung inkl. 1 Parkplatz in der Liegenschaft D._____, ..., ... E._____, unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Gemeindeammannamt E._____-... sei anzuweisen, die Verpflichtung der Gesuchsgegner auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWSt zulasten der Gesuchsgegner."

Mit Verfügung vom 22. Mai 2015 setzte die Vorinstanz dem Kläger Frist zur Leistung eines Gerichtskostenvorschusses von CHF 1'160.00 an. Den Beklagten und Berufungsklägern (im Folgenden: Beklagte) wurde Frist angesetzt, um zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 4). Am 29. Mai 2015 zahlte der Kläger den Vorschuss ein (act. 8). Am 17. Juni 2015 erstatteten die Beklagten ihre Stellungnahme (act. 10/1 und 10/2). Am 26. Juni 2015 fällte das Bezirksgericht Bülach folgendes Urteil (act. 12 = act. 15):

1. Die Beklagten werden verpflichtet die 4.5-Zimmerwohnung inkl. Parkplatz in der Liegenschaft D._____, ... in ... E._____ unverzüglich zu räumen und dem Kläger ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt ... wird angewiesen, auf Verlangen des Klägers die Verpflichtung der Beklagten gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind vom Kläger vorzuschliessen. Sie sind ihm aber von den Beklagten zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 1'160.-. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.

4. Die Kosten werden vom Kläger bezogen und mit dem von ihm geleisteten Vorschuss verrechnet, sind ihm aber von den Beklagten zu ersetzen.
5. Die Beklagten werden verpflichtet, dem Kläger eine Parteientschädigung von Fr. 1'300.– (inkl. Mehrwertsteuer) zu bezahlen.
6. [Mitteilung]
7. [Rechtsmittelbelehrung]

Dieser Entscheid wurde den Beklagten je separat am 29. Juni 2015 zugestellt (act. 13). Mit Eingabe vom 6. Juli 2015 (Datum Poststempel) erhoben die Beklagten fristgerecht Beschwerde und stellten sinngemäss die Anträge, auf das Ausweisungsbegehren sei nicht einzutreten und es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 16). Mit Verfügung vom 9. Juli 2015 wurde die Vollstreckung des angefochtenen Entscheides einstweilen aufgeschoben und dem Kläger wurde Frist angesetzt, um sich zur Frage der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde zu äussern. Weiter wurde den Beklagten Frist angesetzt, um für das zweitinstanzliche Verfahren einen Kostenvorschuss von CHF 1'000.00 zu leisten (act. 17). Die Verfügung wurde den Beklagten je separat zugestellt. Die Post avisierte die Sendungen am 10. Juli 2015, abgeholt wurden sie von den Beklagten indes nicht (act. 18/1 und 18/2). Mit Eingabe vom 14. Juli 2015 erklärte der Kläger, er wehre sich nicht gegen die Erteilung der aufschiebenden Wirkung, bitte aber um einen raschen Entscheid (act. 19). Am 21. Juli 2015 meldete sich der Beklagte 1 und bat um Zustellung der Verfügung vom 9. Juli 2015 (act. 20). Gleichentags wurde dem Beklagten der gewünschte Entscheid im Rahmen des Akteneinsichtsrechts und mit dem Vermerk, dass damit die Frist nicht neu ausgelöst werde, zugestellt (act. 21). Mit Eingabe vom 25. Juli 2015 stellte der Beklagte 1 ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 22). Mit Verfügung vom 29. Juli 2015 wurde der Beklagten 2 Nachfrist angesetzt, um ihren Anteil des Kostenvorschusses von CHF 500.00 zu bezahlen. Dabei wurde ihr angedroht, dass bei Säumnis auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werde (act. 23). Die Verfügung vom 29. Juli 2015 wurde der Beklagten 2 am 30. Juli 2015 zugestellt (act. 24). Innert Frist und bis heute zahlte sie den Vorschuss nicht. Sie stellte

auch kein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Mit Eingabe vom 11. August 2015 verlangte der Kläger, über die Beschwerde sei rasch zu entscheiden, da das Verhalten der Beklagten zu einer untragbaren Situation geführt habe (act. 25). Am 13. August 2015 wurde der Kläger darauf hingewiesen, dass er die im Schreiben vom 11. August 2015 genannten Beilagen nur unvollständig eingereicht habe (act. 27). Die fehlenden Beilagen wurden am 13. August 2015 nachgereicht.

Mit Verfügung vom 13. August 2015 wurde dem Kläger Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt (act. 28). Diese wurde am 21. August 2015 erstattet. Der Kläger stellte den Antrag, die Beschwerde sei unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beklagten abzuweisen (act. 32). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Begründung der Vorinstanz

Die Vorinstanz führte aus, die Parteien hätten am 22. August 2014 einen Mietvertrag über die streitbetroffene Wohnung geschlossen. Es sei ein Bruttomietzins von CHF 1'650.00 vereinbart worden. Der Kläger habe den Beklagten je separat am 18. Februar 2015 ausstehende Mietzinse für den Zeitraum Mitte September 2014 bis Februar 2015 abgemahnt und eine Zahlungsfrist im Sinne von Art. 257d OR angesetzt. Innert Frist hätten die Beklagten nicht bezahlt. Mit den je separat zugestellten Kündigungsschreiben vom 24. März 2015 habe der Kläger den Mietvertrag gültig aufgelöst.

Die Beklagten hätten gegen die Kündigung eingewendet, das Mietobjekt sei bei Mietantritt in einem desolaten Zustand gewesen und die Heizung habe im Winter nicht funktioniert. Es sei zwischen den Parteien vereinbart worden, dass der Beklagte 1 Reparaturen vornehme und dass die Kosten für Farbe (CHF 1'450.00) sowie für Kleinmaterial und Reparaturen (CHF 1'350.00) mit den Mietzinsen September und Oktober 2014 verrechnet werden könnten. Weiter hätten die Parteien vereinbart, der Beklagte 1 werde weitere Arbeiten ausführen und mit dem Mietzins verrechnen. Seit dem März 2015 werde der Mietzins pünktlich bezahlt und die Mietzinse bis dahin seien durch Kompensation beglichen worden.

Die Vorinstanz erwog, die Einwendungen der Beklagten seien nicht stichhaltig. Die behauptete Verrechnung sei nicht glaubhaft gemacht worden. Es sei unbestritten, dass der Kläger den Beklagten für Farben und Arbeiten CHF 2'750.00 bezahlt habe, weshalb zu vermuten sei, dass die Beklagten in diesem Umfang keine Verrechnungsforderung gegen den Kläger hätten. Die Beklagten hätten behauptet, es sei vereinbart worden, dass sie gegen Vorlage von Quittungen weitere Arbeiten in Rechnung stellen könnten. Die Beklagten hätten zum Beleg der behaupteten Forderungen gegen den Kläger zwar mehrere Unterlagen eingereicht, aber nicht behauptet, dem Kläger Rechnung gestellt zu haben. Eine Verrechnungserklärung sei nicht glaubhaft gemacht. Die Behauptung, die Wohnung sei in desolatem Zustand gewesen, sei nicht belegt. Die Einwendungen bezüglich Nebenkosten seien irrelevant, da die Beklagten bereits mit der Zahlung der Nettomietzinse im Rückstand gewesen seien.

Was die Beklagten gegen die Kündigung vorgebracht hätten sei nicht stichhaltig. Die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse seien klar. Der Ausweisungsbefehl sei antragsgemäss zu erteilen.

3. Argumente der Beklagten

Die Beklagten bringen vor, bei Abschluss des Mietvertrages habe der Kläger die wirtschaftliche Situation der Beklagten ausgenutzt. Der Kläger habe den Beklagten 1 mit der Aussicht geködert, er könnte durch Renovation von Wohnung und Fassade der Liegenschaft ein Einkommen erzielen und damit den Mietzins zahlen. Der Kläger habe darauf spekuliert, dass er dank der Einnahmen des Beklagten 1 aus Sozialhilfe sichere Einnahmen habe; die Renovationen habe der Kläger "schwarz" zahlen wollen. Als der Kläger festgestellt habe, dass der Beklagte 1 seine Versprechungen ernst genommen habe und die Mietzinse mittels Einnahmen aus Rechnungsstellung habe begleichen wollen, habe der Kläger die Kommunikation eingestellt und die Kündigung ausgesprochen. Die Frage der Verrechnung für die Zeit der Renovationsarbeiten sei ungeklärt und strittig.

4. Argumente des Klägers

Der Kläger bringt vor, die Beklagten hätten zwar ein Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung, jedoch keinen Hauptantrag in der Sache gestellt. Schon aus diesem Grund sei die Beschwerde abzuweisen. Die Beklagte 2 habe den Kostenvorschuss nicht bezahlt. Zu diesem Themenkreis behalte sich der Kläger eine spätere Stellungnahme vor.

Die Darstellung der Beklagten seien unzutreffend. Über die vom Beklagten 1 geleisteten Arbeiten sei eine Einigung erzielt worden und der Kläger habe dafür CHF 2'750.00 bar bezahlt. Eine Verrechnung habe nie stattgefunden. Am 30. Dezember 2014 hätten sich die Parteien getroffen und eine Vereinbarung geschlossen. Diese sei schriftlich festgehalten worden. Am 20. Januar 2015 habe der Kläger den Beklagten mitgeteilt, dass der halbe September-Mietzins erlassen werde und festgehalten, welche Mietzinse noch offen seien. In einem Schreiben vom 2. April 2015 hätten die Beklagten selbst eingeräumt, dass Mietzinse ausstehend seien. Die Beklagten hätten ihre Aufwendungen nie abgerechnet und zur Verrechnung gestellt. Die Behauptung, die Heizung habe nicht funktioniert, werde bestritten. Ebenfalls unzutreffend sei die Behauptung, es sei zwischen den Parteien vereinbart worden, der Beklagte 1 könne durch Renovation der Wohnung sowie der Fassade der Liegenschaft ein Einkommen generieren und damit den Mietzins zahlen. Die Begründung der Vorinstanz sei zutreffend. Die Beschwerde sei abzuweisen.

5. Würdigung

5.1. Die Beklagte 2 hat den ihr auferlegten Kostenvorschuss auch innert der Nachfrist nicht bezahlt, weshalb auf ihre Beschwerde androhungsgemäss nicht einzutreten ist (Art. 101 Abs. 3 ZPO).

5.2. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dass die Beschwerdeschrift Rechtsmittelanträge enthalten muss, geht aus dem Wortlaut von Art. 321 ZPO nicht ausdrücklich hervor, ergibt sich aber aus der Pflicht zur Begründung der Beschwerde, denn diese setzt entsprechende (zu begründende)

Anträge voraus (vgl. ZK ZPO-Reetz/Theiler, Art. 311 N 34 betreffend das Rechtsmittel der Berufung). Zur Erfüllung des Erfordernisses, einen Antrag zu stellen und zu begründen, wird bei Laien sehr wenig verlangt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Und als Begründung reicht es aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Der Beschwerdeführer muss sich mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und die behaupteten Mängel wenigstens in groben Zügen aufzeigen. Sind auch diese minimalen Anforderungen nicht erfüllt, so sind die Voraussetzungen für das Eintreten auf die Beschwerde nicht erfüllt (vgl. OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011).

Der Beklagte 1 bezeichnete seine Eingabe vom 1. Juli 2015 im Titel als "Einsprache" und schrieb: "Beschwerde gegen den Entscheid zur Ausweisung aus der 4 ½ Zimmer Wohnung, D. _____, ... E. _____. Beantragung von Rechtsschutz mit Aufschiebender Wirkung für Ausweisung" (act. 16). Der Antrag wäre von einem Anwalt wohl nicht so formuliert worden, doch ist der Beklagte 1 ein juristischer Laie und es geht aus seinem Schriftsatz mit genügender Klarheit hervor, dass der Beklagte 1 begehrt, es sei das Ausweisungsbegehren nicht zuzulassen, womit sinngemäss Nichteintreten auf das Gesuch zu verstehen ist, und es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Entgegen der Ansicht des Klägers liegt also ein genügend klarer Antrag vor. Auch die Begründung ist ausreichend.

5.3. Der Kläger kündete an, er werde sich zum Themenkreis des Nichtbezahls des Kostenvorschusses durch die Beklagte 2 noch äussern und warf damit wohl die Frage auf, ob die Beschwerde des Beklagten 1 unter diesen Umständen abzuweisen sei.

Die streitbetroffene Wohnung dient den verheirateten Beklagten (vgl. act. 11/6) als Familienwohnung. Schon deshalb ist der Beklagte 1 legitimiert, sich alleine gegen die Ausweisung zu wehren (Art. 273a Abs. 1 OR). Aber auch dann, wenn es nicht um eine Familienwohnung ginge, wäre eine notwendige Streitgenossen-

schaft zu verneinen und der Beklagte 1 könnte sich alleine und ohne Einbeziehen der Beklagten 2 gegen die Ausweisung wehren. Denn die Ausweisklage ist eine Leistungsklage, bei der es keine notwendige Streitgenossenschaft gibt (BKS ZPO-Ruggle, 2. Auflage, Art. 70 N 8, Borla-Geier, Dike-Komm ZPO, Art. 70 N 27, Jent-Sørensen, Mitteilungen aus dem Institut für zivilgerichtliches Verfahren in Zürich, Heft Nr. 21, Oktober 1996, S. 26 f.). Einfache Streitgenossen können den Prozess unabhängig von den anderen Streitgenossen führen und unabhängig voneinander Rechtsmittel ergreifen (Art. 71 Abs. 3 ZPO, Kuko ZPO-Domej, 2. Auflage, Art. 71 N 8).

5.4. Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist und die Rechtslage klar ist (Art. 257 Abs. 1 lit. a und b ZPO). Kann dieser Rechtsschutz nicht gewährt werden, so tritt das Gericht auf das Gesuch nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO). Unabhängig von der Beweislast im ordentlichen Verfahren hat der Kläger nicht nur den Bestand von rechtsbegründenden Tatsachen, sondern auch den Nichtbestand von rechts-hindernden Tatsachen zu behaupten und beweisen. Es kann vom Beklagten nicht verlangt werden, dass er seine Darstellung des Sachverhalts glaubhaft macht. Irrelevant sind lediglich Einwendungen, die geradezu als haltlos erscheinen (BGE 141 III 23 E. 3.2., BGE 138 III 620 E. 5.1.1., ZR 110 Nr. 54). Entgegen der Ansicht des Klägers (act. 32 S. 5) wäre es deshalb an ihm gewesen, den Beweis für die Unrichtigkeit der Behauptungen der Gesuchsgegnerin zu erbringen. Wie zu zeigen sein wird, hat er dies nicht getan, weshalb auf das Gesuch auch wegen illi-quiden Sachverhalts nicht einzutreten ist (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO).

Unbestritten ist, dass die Beklagten die 4 ½-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft D._____ ... in E._____ zu einem Mietzins von monatlich CHF 1500.00 netto bzw. CHF 1'650.00 brutto mieteten. Die Parteien vereinbarten, dass der Beklagte 1 gewisse Renovationsarbeiten übernimmt, die vom Kläger zu entschädigen sind. Bei Abschluss des Vertrages wurde abgemacht, dass die Beklagten die Wohnung am 1. September 2014 beziehen können, ein Mietzins aber erst ab 15. September 2014 geschuldet ist. Weiter wurde festgehalten, dass der Beklagte 1 die Wände neu streicht und der Kläger die Farbkosten gegen Quittung übernimmt (act. 1 S. 3

und act. 3/1). Der Beklagte 1 führte Arbeiten aus und der Kläger anerkannte, die Wohnung sei "schön geworden" (act. 3/2). Der Kläger zahlte dem Beklagten 1 im Januar 2015 CHF 2'750.00. Diesen Betrag verwendete der Beklagte 1 zur Tilgung einer Monatsmiete sowie im Restbetrag für die Rückzahlung von Schulden (act. 3/2 und 10/1 S. 2). Im Zeitpunkt der Abmahnung durch den Kläger am 18. Februar 2015 war vom für die Zeit von Mitte September 2014 bis Februar 2015 geschuldeten Mietzins von CHF 9'075.00 (5.5 × 1'650) CHF 1'650.00 bezahlt und CHF 7'425.00 offen (act. 3/3). Bis zum Ende der mit Schreiben vom 18. Februar 2015 angesetzten Zahlungsfrist von 30 Tagen leisteten die Beklagten keine Zahlungen.

Ebenfalls unbestritten ist, dass sich die Parteien am 30. Dezember 2014 trafen und eine Vereinbarung schlossen. Der Beklagte 1 behauptete im vorinstanzlichen Verfahren, bereits im Vorfeld des Vertragsschlusses sei nicht nur von der Renovation der Wohnung die Rede gewesen, sondern der Kläger habe auch die Absicht geäußert, im Laufe des Jahres 2015 die Fassade zu renovieren. Der Kläger habe gewusst, dass der Beklagte 1 von der Sozialhilfe abhängig sei, aber lieber auf eigenen Beinen stehen würde. Es sei dann vereinbart worden, dass der Beklagte 1 die ganze Fassade der Liegenschaft renovieren könne, was ungefähr einem Arbeitsaufwand von einem halben Jahr entsprochen hätte. Mit den Einnahmen aus der Arbeit hätte der Beklagte 1 unter anderem den Mietzins zahlen können. Der Beklagte 1 habe deshalb bei der Gemeinde auch kein Gesuch um Gewährung von Sozialhilfe gestellt. Der Kläger habe sich nicht an die Vereinbarung gehalten, so dass der Beklagte 1 gezwungen gewesen sei, dennoch Sozialhilfe zu beantragen. Diese sei ihm mit Wirkung ab 1. März 2015 gewährt worden. Seit dem März 2015 werde der Mietzins pünktlich bezahlt (act. 10/1 und 10/2).

Der Kläger führte aus, er habe nicht gewusst, dass der Beklagte 1 von der Sozialhilfe abhängig sei und die behauptete Vereinbarung sei so nie geschlossen worden. Mit der Vereinbarung vom 30. Dezember 2014 hätten die Parteien eine Einigung über die gewisse Arbeiten erzielt. Der Kläger habe sich verpflichtet, CHF 2'750.00 zu bezahlen und er habe diesen Betrag bar bezahlt (act. 32).

Geht man davon aus, dass die Darstellung des Beklagten 1 zutreffend ist, so war vereinbart, dass er im Auftrag des Klägers im Laufe des Jahres 2015 die Fassade der Liegenschaft D._____ ... in E._____ renoviert und danach mit den erzielten Einnahmen den Mietzins zahlt. Der mit Vertrag vom 22. August 2014 vereinbarte Mietzins war zwar weiterhin geschuldet, aber – bis zum Abschluss der Fassadenrenovation – gestundet. Der juristisch nicht geschulte Beklagte 1 verwendete zwar nicht den Begriff der Stundung, sondern sprach von Kompensation, umschrieb die Stundungsvereinbarung aber durch seine Sachdarstellung. Folgt man den Behauptungen des Beklagten 1, wurde somit am 30. Dezember 2014 eine Stundungsvereinbarung getroffen. Die (unbestrittermassen) ausstehenden Mietzinse waren damit im Zeitpunkt der Abmahnung nicht fällig, weshalb eine Zahlungsverzugskündigung nicht zulässig war (Art. 257d Abs. 1 OR).

Folgt man der Sachdarstellung des Klägers, so verhält es sich umgekehrt. Mangels einer Stundungsvereinbarung wäre die Fristansetzung und die Zahlungsverzugskündigung gültig erfolgt. Der Kläger vermag mit seinem Begehren im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen nur durchzudringen, falls seine Sachdarstellung bewiesen ist oder die Behauptung des Beklagten 1 als haltlos erscheint. Beides ist nicht der Fall. Zum Nachweis reichte der Kläger einen Notizzettel ein, von dem er aktenwidrig behauptet, er sei bereits im vorinstanzlichen Verfahren eingereicht worden (act. 32 S. 4 und act. 33/1). Es handelt sich um ein unzulässiges Novum (Art. 326 Abs. 1 ZPO) und würde im Übrigen für einen sofortigen Beweis im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO ohnehin nicht genügen. Angesichts der Tatsache, dass die Parteien bereits im Mietvertrag vom 22. August 2014 vereinbarten, dass der Beklagte 1 für den Kläger gewisse Reparaturarbeiten ausführt, sind die Behauptungen des Beklagten 1 bezüglich der weiterführenden Vereinbarung betreffend die Fassadenrenovation nicht haltlos. Der Sachverhalt ist somit nicht liquid, weshalb auf das Ausweisungsbegehren gegen den Beklagten 1 nicht einzutreten ist.

Um Unklarheiten vorzubeugen, ist festzuhalten, dass der Ausweisungsbefehl gegen die Beklagte 2 nicht vollstreckt werden kann, solange der Beklagte 1 in der

Familienwohnung verbleibt (Jent-Sørensen, Mitteilungen aus dem Institut für zivilgerichtliches Verfahren in Zürich, Heft Nr. 21, Oktober 1996, S. 27).

6. Prozesskosten, Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten des erstinstanzlichen Verfahrens je zur Hälfte dem Kläger und der Beklagten 2 aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Beklagte 2 ist zu verpflichten, dem Kläger für das Verfahren vor Vorinstanz eine Parteientschädigung von CHF 650.00 zu bezahlen. Eine Entschädigung für Mehrwertsteuer ist nicht geschuldet, da der Kläger im Ausland wohnt (OGer ZH, Kreisschreiben VU060028). Dem Beklagten 1 ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, weil er keine verlangt hat und weil ihm keine erheblichen Aufwendungen entstanden sind.

Auch die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind je zur Hälfte dem Kläger und der Beklagten 2 aufzuerlegen. Die Beklagte 2 ist zu verpflichten, dem Kläger für das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von CHF 400.00 zu bezahlen. Eine Entschädigung für Mehrwertsteuer ist mangels Antrages und wegen des Wohnsitzes des Klägers im Ausland nicht zuzusprechen.

Da dem Beklagten 1 keine Kosten auferlegt werden, ist sein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege gegenstandslos und abzuschreiben.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde der Beklagten 2 wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch des Beklagten 1 um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beschwerdeverfahren wird abgeschrieben.
3. Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde des Beklagten 1 wird gutgeheissen. Auf das Ausweisungsbegehren des Klägers vom 21. Mai 2015 gegen den Beklagten 1 wird nicht eingetreten.
2. Die erstinstanzliche Entscheidgebühr von CHF 1'160.00 wird bestätigt.
3. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten werden je zur Hälfte dem Kläger und der Beklagten 2 auferlegt. Sie werden mit dem vom Kläger geleisteten Vorschuss verrechnet. Die Beklagte 2 wird zudem verpflichtet, dem Kläger CHF 580.00 zu bezahlen.
4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 1'000.00 festgesetzt.
5. Die zweitinstanzlichen Gerichtskosten werden je zur Hälfte dem Kläger und der Beklagten 2 auferlegt.
6. Die Beklagte 2 wird verpflichtet, dem Kläger für das Beschwerdeverfahren eine Parteienschädigung von CHF 400.00 zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beklagten 1 und 2 unter Beilage je eines Doppels von act. 32, sowie an das Bezirksgericht Bülach und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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

8. 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 CHF 9'900.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

lic.iur. M. Hinden

versandt am: