

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF200079-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Ge-
richtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss vom 19. Oktober 2020

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Beklagte und Beschwerdeführer,

gegen

Gemeinde C._____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Gemeinde C._____, Abteilung Soziales, diese vertreten durch
Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Horgen
vom 28. September 2020 (ER200036)

Erwägungen:

1.1 Die Parteien schlossen per 15. Oktober 2019 einen Untermietvertrag über eine Wohnung im 1. OG am D.____-weg ... in C.____ zu einem monatlichen Mietzins von brutto Fr. 1'620.–, der jeweils monatlich zum Voraus auf den 1. eines jeden Monats fällig ist (vgl. act. 3/1).

Die Beschwerdegegnerin setzte den Beschwerdeführern mit je separaten Einschreiben vom 30. April 2020 eine Zahlungsfrist von 30 Tagen zur Bezahlung der rückständigen Mietzinse der Monate Mitte Oktober 2019 bis April 2020 im Sinne von Art. 257d OR an, unter Androhung der Kündigung im Säumnisfall (vgl. act. 3/2-4).

Mit amtlich genehmigten Formularen vom 17. Juni 2020 (vgl. act. 3/5 und 3/7) kündigte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis auf den 31. August 2020 und gab als Grund die ausstehenden Mietzinse von Oktober 2019 bis Mai 2020 an (vgl. a.a.O.).

1.2 Mit Eingabe vom 8. September 2020 (act. 1) ersuchte die Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen (nachfolgend: Vorinstanz) um Ausweisung der Beklagten und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) aus der erwähnten Wohnung.

Mit Verfügung vom 9. September 2020 (act. 4) ordnete die Vorinstanz das schriftliche Verfahren an, setzte namentlich den Beschwerdeführern eine kurze Frist von 7 Tagen an, um eine schriftliche Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin einzureichen, und drohte bei Säumnis einen Entscheid aufgrund der Akten an (vgl. a.a.O., Dispositiv-Ziffern 1 und 4).

Diese Verfügung wurde den Beschwerdeführern am 14. September 2020 zugestellt (vgl. act. 5/2-3). Die Beschwerdeführer liessen sich innert Frist jedoch nicht vernehmen, weshalb die Vorinstanz mit Urteil vom 28. September 2020 (act. 7 = act. 11 [Aktenexemplar] = act. 15) androhungsgemäss aufgrund der Akten wie folgt entschied:

1. Die Beklagten werden verpflichtet, die Wohnung im 1. OG am D._____-weg ... in C._____ bis spätestens **23. Oktober 2020, 12.00 Uhr**, zu räumen und der Klägerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der **Zwangsvollstreckung** im Unterlassungsfall.
 2. Das Gemeindeammannamt C._____ wird angewiesen, nach dem 23. Oktober 2020 auf Verlangen der Klägerin die Verpflichtung der Beklagten gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung ist von den Klägerin vorzuschüssen. Sie sind ihnen aber von den Beklagten zu ersetzen.
 3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 750.–.
 4. Die Kosten gemäss vorstehender Ziffer werden den Beklagten unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie werden vollumfänglich aus dem von den Klägerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen, wofür dieser gegenüber den Beklagten ein Rückgriffsrecht (ebenfalls unter solidarischer Haftbarkeit) eingeräumt wird.
 5. Die Beklagten werden unter solidarischer Haftbarkeit verpflichtet, der Klägerin eine Parteientschädigung von Fr. 950.– (Betrag inkl. MWSt.) zu bezahlen.
- 6./7. (Mitteilung / Rechtsmittel).

1.3 Mit Eingabe vom 1. Oktober 2020 (act. 12) teilten die Beschwerdeführer dem Bezirksrat Horgen – unter Beilage des erwähnten Urteils (vgl. act. 15) – mit, das Bezirksgericht Horgen habe sich aus ihnen "nicht nachvollziehbaren Gründen" in ihre vom Bezirksrat "positiv beschlossene jedoch noch laufende Angelegenheit eingeschaltet", weshalb sie höflich an den Bezirksrat appellieren würden, sich der Einmischung des Bezirksgerichtes Horgen entgegenzusetzen (vgl. a.a.O.). Diese Eingabe enthält keine Unterschriften und erreichte die Kammer via Bezirksrat und Generalsekretariat des Obergerichtes des Kantons Zürich (vgl. act. 13-14). Sinngemäss richten sich die Beschwerdeführer damit gegen den Ausweisungsentscheid.

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 - 9). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort wird verzichtet (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.1 Das angefochtene Urteil vom 28. September 2020 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar.

Geht es – wie hier, wo die Kündigungen nicht angefochten wurden (vgl. act. 1 Rz. 5) – nur um die Frage der Ausweisung, besteht das wirtschaftliche Interesse der Parteien im Mietwert, der durch die Verzögerung infolge des (summarischen) Ausweisungsverfahrens selber entsteht (vgl. BGE 144 III 346 ff., E. 1.2.1 m.w.H.). In diesen Fällen ist praxisgemäss von einer Dauer von sechs Monaten auszugehen (vgl. a.a.O., mit Verweis auf DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. Aufl. 2016, Art. 91 N 46 in fine). Da der Mindeststreitwert von Fr. 10'000.– für eine Berufung hier nicht erreicht wird (6 Monate x Fr. 1'620.– Bruttomonatsmietzins = Fr. 9'720.– vgl. oben E. 1.1), ist dagegen als Rechtsmittel die Beschwerde gegeben (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO).

2.2 Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit zur Begründung ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Beschwerdeinstanz nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei entscheiden soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1

und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

Aus der Eingabe der Beschwerdeführer lässt sich einzig herauslesen, dass sie mit dem vorinstanzlichen Urteil nicht einverstanden sind und den Bezirksrat auffordern, sich dieser "Einmischung" durch die Vorinstanz zu widersetzen. Sie setzen sich mit dem vorinstanzlichen Urteil jedoch nicht auseinander. Daher kann auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werden.

Einzig die Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit der Kündigungen kann – Rechtsmissbrauch vorbehalten – jederzeit, das heisst auch noch nach Ablauf der Frist von Art. 273 Abs. 1 OR resp. erst im Ausweisungsverfahren, geltend gemacht werden und ist von Amtes wegen aufgrund der Akten bzw. der Vorbringen der Parteien festzustellen (vgl. BGE 122 III 92 E. 2.d, S. 95, mp 2018 S. 49 ff., S. 52, LACHAT et al., Mietrecht für die Praxis, 9. Aufl. 2016, S. 774). Da im Ausweisungsverfahren jedoch die Verhandlungsmaxime zur Anwendung gelangt (Art. 55 ZPO), ist eine allfällige Nichtigkeit oder Unwirksamkeit als Rechtsfrage vom Gericht nur soweit von Amtes wegen zu prüfen (Art. 57 ZPO) als die Tatsachen, auf denen sie beruht, von den Parteien (rechtzeitig) geltend gemacht und nachgewiesen wurden (vgl. BGE 144 III 462 ff. E. 3.3.1 = Pra 108 [2019] Nr. 41). Auch dies ist hier nicht der Fall.

2.3 Weiter enthält die Eingabe der Beschwerdeführer vom 1. Oktober 2020 keine Unterschriften. Grundsätzlich sind Mängel wie fehlende Unterschrift und fehlende Vollmacht innert einer gerichtlichen Nachfrist zu verbessern. Andernfalls gilt die Eingabe als nicht erfolgt (Art. 132 Abs. 1 ZPO). Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde jedoch sofort als offensichtlich unbegründet bzw. unzulässig, weshalb auf die Ansetzung einer entsprechenden Nachfrist verzichtet werden kann.

3. Für das vorliegende Verfahren sind umständehalber keine Kosten zu erheben. Der Beschwerdegegnerin ist sodann mangels relevanter Umtriebe im vorliegenden Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden für das Beschwerdeverfahren keine Kosten erhoben.
3. Der Beschwerdegegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 12, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 9'720.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
19. Oktober 2020