

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF120049-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Wili.

## Urteil vom 20. August 2012

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Beklagte und Beschwerdeführer,

gegen

**Stiftung C.**\_\_\_\_\_,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 13. Juli 2012 (ER120032)

### **Erwägungen:**

1. Mit Verträgen vom 24. August 2005 mieteten B.\_\_\_\_\_ und A.\_\_\_\_\_ (Beklagte und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) von der Immobilien-Anlagestiftung C.\_\_\_\_\_ (Klägerin und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin) eine 3.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss sowie einen Bastelraum und zwei Einstellplätze (Nr. ... und Nr. ...) im Erdgeschoss der Liegenschaft am D.\_\_\_\_\_ -Weg ... in E.\_\_\_\_\_ (act. 4/1/1-4). Mit Schreiben vom 24. Mai 2012 stellte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf ein Ausweisungsbegehren gestützt auf die per 31. März 2012 auf einem vom Kanton genehmigten Formular ausgesprochene Kündigung vom 7. Dezember 2011 (act. 1, act. 4/2/1-2).

2. Mit Urteil vom 13. Juli 2012 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die 3.5-Zimmerwohnung, den Bastelraum und die Einstellplätze Nr. ... und ... am D.\_\_\_\_\_ -Weg ... in E.\_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben (act. 15 = act. 18).

3. Gegen dieses Urteil erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 31. Juli 2012 rechtzeitig ein als Berufung bezeichnetes Rechtsmittel (act. 19) mit dem sinngemässen Antrag, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei das Ausweisungsbegehren abzuweisen.

4. Der Streitwert beträgt im Rechtsmittelverfahren Fr. 7'476.-- (vgl. E. III.2 nachfolgend). Ausgehend von diesem Streitwert ist gegen den angefochtenen Entscheid die Beschwerde zu erheben (Art. 308 Abs. 2 und Art. 319 lit. a ZPO). Nach der Praxis der Kammer wird ein unrichtig bezeichnetes Rechtsmittel ohne Weiteres nach den Regeln des zulässigen Rechtsmittels behandelt (OGer ZH, NQ110026 E. 2.2 vom 23. Juni 2011). Das vorliegende Rechtsmittel ist demnach als Beschwerde entgegenzunehmen.

5. Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-16). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort wurde gestützt auf Art. 322 ZPO verzichtet. Zudem wurde umständehalber kein Kostenvorschuss erhoben (Art. 98 ZPO).

## II.

1. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Ausweisungsverfahrens sowie die Voraussetzungen für eine gültige ordentliche Kündigung detailliert dar (vgl. act. 18 S. 4 f.). Sie blieben zu Recht unangefochten, weshalb – um unnötige Wiederholungen zu vermeiden – auf diese verwiesen werden kann.

2. Die Vorinstanz führte sodann aus, die Beschwerdeführer hätten die ordentliche Kündigung der Beschwerdegegnerin zwar bei der Schlichtungsbehörde angefochten und eventualiter eine Erstreckung der Mietverhältnisse verlangt, sie hätten indes nicht an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen, weshalb das Verfahren entsprechend den Säumnisfolgen als gegenstandslos abgeschrieben worden sei (vgl. act. 4/3). Auf ein dagegen erhobenes Rechtsmittel sei von der Kammer nicht eingetreten worden (vgl. act. 4/5). Im Weiteren sei ein Wiederherstellungsgesuch der Beschwerdeführer von der Schlichtungsbehörde rechtskräftig abgewiesen worden (vgl. act. 4/6). Damit sei das Recht der Beschwerdeführer zur Anfechtung der Kündigung und allfälligen Erstreckung des Mietverhältnisses verwirkt, und die Kündigung entfalte ihre volle Wirkung (act. 18 S. 5 f.). Im Weiteren prüfte die Vorinstanz die Form- und Fristvorschriften (act. 18 S. 5). Zu Recht stellte die Vorinstanz sodann fest, dass den Beschwerdeführern die Mietverhältnisse unter Einhaltung der Vorschriften gültig per 31. März 2012 gekündigt worden waren, womit sich die Mieter nunmehr unrechtmässig im Mietobjekt aufhalten würden und dem Ausweisungsbegehren stattzugeben sei (act. 18 S. 6 f.). Es kann an dieser Stelle wiederum auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden.

3. Die Beschwerdeführer machen hierzu im Beschwerdeverfahren im Wesentlichen einzig Ausführungen zu den Wohnverhältnissen, den Gesamtumständen und dem Gesundheitszustand der Beschwerdeführerin (act. 19 S. 1-3).

Sie machen damit sinngemäss einen Anfechtungsgrund geltend, namentlich die Kündigung verstosse gegen Treu und Glauben. Darüber hinaus machen sie Erstreckungsgründe geltend, indem sie ausführen, so lange die Tochter noch studiere, könnten sie keine kleinere Wohnung nehmen, mit der erhaltenen Rente sei ein Umzug in eine gleich grosse Wohnung nicht möglich und der schlechte Gesundheitszustand der Beschwerdeführerin stünde einem Umzug entgegen (act. 19 S. 3). Anderes bringen die Beschwerdeführer nicht vor.

4. Die Beschwerdeführer verkennen damit, dass nach dem Gesagten im Rahmen des Ausweisungsverfahrens gestützt auf eine Kündigung lediglich deren Gültigkeitsvoraussetzungen geprüft werden. Wurde das Recht zur Anfechtung der Kündigung und das Recht eine Erstreckung zu verlangen, wie in ihrem Fall verwirklicht, so sind die entsprechenden Argumente für das Ausweisungsverfahren nicht (mehr) relevant. Unter diesen Umständen ist die Beschwerde abzuweisen. Allerdings steht es den Beschwerdeführern frei, sich diesbezüglich an die Beschwerdegegnerin zu wenden und bei dieser um Gewährung einer Erstreckung zu ersuchen (wobei anzumerken bleibt, dass die Beschwerdegegnerin keine Rechtspflicht trifft, einem solchen Wunsch zu entsprechen).

### III.

1. Die Prozesskosten, bestehend aus den Gerichtskosten und der Parteientschädigung, werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer die Kosten für das Rechtsmittelverfahren zu tragen. Grundlage für die Festsetzung der Gerichtskosten bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Der Streitwert berechnet sich im Falle einer Ausweisung nach dem geschuldeten Mietzins für die Zeit ab Einleitung des Verfahrens bzw. angefochtenem Entscheid bis zur effektiven Ausweisung, wobei hierfür nach praktischer Erfahrung ab Entscheid noch zwei Monate hinzuzurechnen sind (DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 45, mit Hinweis auf BGer 4A.266/2007 vom 26. September 2007).

2. Die Dauer des Rechtsmittelverfahrens ist unter Berücksichtigung der Zeit bis zur effektiven Ausweisung auf rund vier Monate zu schätzen. Demzufolge ist bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'869.-- (act. 4/1/1-4) von einem Streitwert von Fr. 7'476.-- auszugehen. Die Gerichtsgebühr für das Rechtsmittelverfahren ist in Anwendung von § 4 Abs. 1, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit auf Fr. 700.-- festzusetzen und den Beschwerdeführern je hälftig unter solidarischer Haftung aufzuerlegen. Eine Prozessentschädigung an die Beschwerdegegnerin ist mangels ihr entstandener Umtriebe nicht geschuldet.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.-- festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beschwerdeführern je hälftig unter solidarischer Haftung auferlegt.
4. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 19, sowie an das Einzelgericht des Bezirksamtes Dielsdorf 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. 7'476.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Wili

versandt am: