

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF190017-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. P. Higi und Oberrichter Dr. S. Mazan sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. A. Götschi

Urteil vom 22. März 2019

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

C._____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Dielsdorf
vom 6. Februar 2019 (ER180048)

Rechtsbegehren:

(act. 1 S. 2)

- "1. Es seien die Gesuchsgegner unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die von ihnen gemietete 4½-Zimmer-Maisonettewohnung, 3. OG, in der Liegenschaft D. _____-strasse ..., E. _____ (inkl. Kellerabteil, Bastelraum Nr. ... im 1. UG sowie Einstellplatz Nr. ... in der Tiefgarage), unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Gemeindeammannamt E. _____-Nord anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken;
alles unter solidarischen Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich Mehrwertsteuer) zulasten der Gesuchsgegner."

Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Dielsdorf

vom 6. Februar 2019:

(act. 10 = act. 13 [Aktenexemplar] = act. 15)

1. Die Gesuchsgegner werden unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall verpflichtet, die 4½-Zimmer-Maisonettewohnung im 3. OG der Liegenschaft D. _____-strasse ..., E. _____, inkl. Kellerabteil, Einstellplatz Nr. ... in der Tiefgarage und dem den Bastelraum Nr. ... im 1. UG derselben Liegenschaft, unverzüglich zu räumen, ordnungsgemäss gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben.
2. Das Gemeindeammannamt E. _____-Nord wird angewiesen, auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung der Gesuchsgegner gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Kosten für die Vollstreckung sind auf Verlangen von der Gesuchstellerin vorzuschüssen, ihr jedoch von den Gesuchsgegnern zu ersetzen.
Dieser Auftrag erlischt, wenn seine Ausführung nicht innert 3 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils verlangt wird.
3. Die Entscheidungsbüher wird auf Fr. 1'350.– festgesetzt.

4. Die Gerichtskosten werden den Gesuchsgegnern auferlegt, jedoch mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, der Gesuchstellerin die Gerichtskosten von Fr. 1'350.– zu ersetzen.
 5. Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– (zzgl. MwSt.) zu entrichten.
- 6./7. (Mitteilung / Rechtsmittel).

Berufungsanträge:

der Gesuchsgegner und Berufungskläger 1 und 2 (act. 14, sinngemäss):

Das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 6. Februar 2019 (Geschäfts-Nr. ER180048) sei aufzuheben und das Gesuch der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die Parteien schlossen am 8. Mai 2015 Mietverträge über eine 4½-Zimmer-Maisonettewohnung im 3. OG mit dazugehörendem Kellerabteil in der Liegenschaft D.____-strasse ..., E.____, und über den Einstellplatz Nr. ... in der Tiefgarage derselben Liegenschaft (act. 3/1 und 3/3). Mietbeginn war der 1. Juni 2015. Am 10. respektive 15. Juni 2015 schlossen die Parteien überdies einen Mietvertrag über den Bastelraum Nr. ... im 1. UG der obgenannten Liegenschaft mit Mietbeginn ab dem 1. Juli 2015 (act. 3/4). Der Mietzins der Wohnung betrug monatlich Fr. 2'090.– brutto (vgl. act. 3/1 i.V.m. act. 3/2) und die monatlichen Mietkosten für den Einstellplatz sowie den Bastelraum je Fr. 110.– (act. 3/3 und 3/4).

Mit Formular vom 23. März 2018 (act. 3/7/1) kündigte die Berufungsbeklagte alle drei Mietverhältnisse mit den Berufungsklägern infolge Zahlungsverzuges gemäss Art. 257d OR (vgl. act. 3/5/1-2 und act. 3/6/1-2). In der Folge vereinbarten

die Parteien mit Nachtrag vom 2. resp. 4. Mai 2019 (act. 3/9) eine ein- und letztmalige Erstreckung der Mietverhältnisse bis 30. November 2018.

1.2 Mit Eingabe vom 12. Dezember 2019 stellte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) das eingangs wiedergegebene Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Mit Schreiben vom 5. Februar 2019 reichten die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) innert erstreckter Frist ihre Stellungnahme dazu ein (vgl. act. 9). Zur weiteren vorinstanzlichen Prozessgeschichte vgl. act. 13 E. I./1.

1.3 Mit Urteil vom 6. Februar 2019 (act. 10 = act. 13 [Aktenexemplar] = act. 15) hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf (nachfolgend: Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren gut und entschied im eingangs wiedergegebenen Sinne.

1.4 Mit Eingabe vom 7. März 2019 (überbracht, act. 14) erhoben die Berufungskläger fristgerecht (act. 10 i.V.m. act. 11/1-2 i.V.m. act. 14) Berufung dagegen.

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1-11). Es konnte davon abgesehen werden, eine Berufungsantwort einzuholen (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsbeklagten ist mit dem Endentscheid ein Doppel von act. 14 zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1.1 Das angefochtene Urteil vom 6. Februar 2019 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrecht erhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz bezifferte den Streitwert ihres Verfahrens auf Fr. 13'860.– (entsprechend den Bruttomonatsmietzinsen für die auf sechs Monate geschätzte Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung, vgl. act. 13 E. IV./2.).

2.1.2 Der Streitwert des Ausweisungsverfahrens richtet sich nach den Bruttomietzinsen für die vom jeweiligen Verfahren betroffene Zeitdauer, während welcher der Vermieter nicht über das Mietobjekt verfügen kann. Steht (im Falle der Ausweisung nach Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses) in Frage, ob die Kündigung zu Recht erfolgte, so ist indes zu prüfen, per welchen Zeitpunkt die Vermieterin das Mietverhältnis im Falle des Obsiegens der Mieterin frühestmöglich ordentlich kündigen könnte. Geht es um Wohn- oder Geschäftsräume, so hat dies im Allgemeinen die Berücksichtigung der dreijährigen Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zur Folge (vgl. etwa OGer ZH LF170026 vom 27. Juni 2017, E. 2.1.1; OGer ZH PF160017 vom 14. Juni 2016, E. II./1.2 mit weiteren Hinweisen).

2.1.3 Gegen das angefochtene Urteil ist ohnehin die Berufung zulässig, da der Streitwert selbst ohne Berücksichtigung der Kündigungssperrfrist erreicht wird.

Da die Berufungskläger nicht vorbringen oder vorbrachten, die Kündigung angefochten zu haben, kann sich im Ausweisungsverfahren von vornherein nur noch die Vorfrage der Wirksamkeit, nicht aber die der Anfechtbarkeit bzw. Gültigkeit der Kündigung stellen (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 54 S. 166 ff.; OGer ZH PF170019 vom 12. Juni 2017, E. 4.2). Die Gültigkeit und Wirksamkeit der Kündigung stellen und stellten die Berufungskläger nicht in Frage. Der von der Vorinstanz berechnete Streitwert ist daher auch für das Berufungsverfahren zu übernehmen.

2.2 Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Es kann sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufungsinstanz kann sämtliche Mängel frei und uneingeschränkt prüfen, vorausgesetzt, dass sich die Berufung erhebende Partei mit den Entscheidungsgründen der ersten Instanz auseinandersetzt und konkret aufzeigt, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren der Vorinstanz falsch gewesen sein soll (vgl. ZR 110 [2011] Nr. 80, BGE 138 III 374 = Pra 2013 Nr. 4, E. 4.3.1). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das

Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1 m.w.H.). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer der Rechtsschrift das, was sie bei loyalen Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. OGer ZH PS170262 vom 6. Dezember 2017, E. 2.3 mit Verweis auf OGer ZH RB150008 vom 17. April 2015, E. 2.2). Soweit eine genügende Beanstandung vorgebracht wird, wendet die Berufungsinstanz das Recht von Amtes wegen an (vgl. Art. 57 ZPO).

2.3 Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

3. Zur Berufung im Einzelnen

3.1 Vor Vorinstanz hatte die Berufungsbeklagte im Wesentlichen geltend gemacht, sie habe mit den Berufungsklägern am 2. resp. 4. Mai 2018 einen Nachtrag unterzeichnet, in welchem diese die Gültigkeit der Kündigung akzeptiert hätten und sie die Mietverhältnisse ein- und letztmalig bis zum 30. November 2018 erstreckt habe. Mit Schreiben vom 11. Oktober 2018 sei den Berufungsklägern mitgeteilt worden, dass die Mietzinse auch während der gewährten Erstreckung stets zu spät bezahlt worden seien und daher definitiv kein neues Mietverhältnis abgeschlossen werden könne (vgl. act. 13 E. II./1 i.V.m. act. 1 Rz. 11). Die Berufungskläger brachten dagegen einzig vor, es sei ihnen ausdrücklich gesagt worden, sie dürften in der Wohnung bleiben und es werde ein neuer Vertrag erstellt, wenn die Erstreckung abgelaufen sei. Sie hätten gefragt, ob sie am Ende auf die Strasse gestellt würden, und Frau F. _____ habe gesagt, das würden sie sowieso nicht machen (vgl. act. 9). Ausserdem machten die Berufungskläger geltend, die Berufungsbeklagte sei damit einverstanden gewesen, dass die Mietzinse nicht immer pünktlich bezahlt würden (vgl. act. 9).

Die Vorinstanz erwog zum einen, letztere Behauptung sei nicht belegt und es erschliesse sich nicht, weshalb eine (im Vergleich mit dem schriftlichen Miet-

vertrag) gegensätzliche Abmachung nicht (spätestens) im Nachtrag vom 2. resp. 4. Mai 2018 (act. 3/9) Eingang gefunden habe, zumal andere besondere Vereinbarungen miteinbezogen worden seien (vgl. act. 13 E. III./2.2). Weiter hielt die Vorinstanz fest, im erwähnten Nachtrag werde festgehalten, dass die Berufungskläger die Kündigung und die Erstreckung bis 30. November 2018 akzeptieren würden und keine weitere Erstreckung gewährt werde (vgl. a.a.O., E. III./2.3). Zum Vorbringen der Berufungskläger, sie seien der deutschen Sprache nicht genügend mächtig gewesen, weshalb sie sich auf behauptete mündliche Zusagen verlassen hätten, führte die Vorinstanz namentlich aus, es hätte an ihnen gelegen, die Verträge mit der notwendigen Sorgfalt zu prüfen und unter Zuhilfenahme von allgemein zugänglichen Internet-Übersetzungsseiten allfällige Unklarheiten beiseite zu schaffen. Es sei erstellt, dass neben den schriftlichen Vereinbarungen keine konträren mündlichen Abmachungen bestanden hätten und das Mietverhältnis zwischen den Parteien einvernehmlich (nur) bis zum 30. November 2018 erstreckt worden sei (vgl. a.a.O., E. III./2.4).

3.2 Die Berufungskläger machen in ihrer Berufung im Wesentlichen geltend, sie seien beim Vertrag vom 2. resp. 4. Mai 2018 über die Erstreckung getäuscht worden. Ihnen sei vorgespiegelt worden, sie könnten auf jeden Fall in der Wohnung bleiben. Sie hätten aufgrund fehlender oder ungenügender Deutschkenntnisse den Inhalt der Erstreckungsvereinbarung falsch verstanden. Es sei ihnen nicht klar gewesen, dass sie auf eine weitere Erstreckung verzichten würden und sie danach aus der Wohnung ausgewiesen werden könnten. Frau F._____ von der Verwaltung habe ihnen gesagt, sie könnten auch noch länger in der Wohnung bleiben. Daher beantragen die Berufungskläger die Einvernahme von Frau F._____ von der Verwaltung G._____ AG in Zürich als Zeugin (vgl. act. 14).

3.3 Soweit die Berufungskläger neu vorbringen, sie seien beim Vertrag vom 2. resp. 4. Mai 2018 über die Erstreckung *getäuscht* worden und ihnen sei *vorgespiegelt* worden, sie könnten *auf jeden Fall* in der Wohnung bleiben, stellen sie neue (und im Übrigen auch unsubstantiierte) Tatsachenbehauptungen auf, die nicht zu berücksichtigen sind. Es ist nicht ersichtlich, weshalb die Berufungskläger dies nicht bereits vor der Vorinstanz hätten vorbringen können (vgl. oben E. 2.3).

Soweit die Berufungskläger den Abschluss eines neuen Mietvertrages über die Wohnung für die Zeit *nach Ablauf der Erstreckungsdauer* behaupten wollten, indem sie anführen, Frau F. _____ habe gesagt, sie könnten noch länger in der Wohnung bleiben, und sie hierfür deren Zeugeneinvernahme als Beweis offerieren, wäre diese Behauptung ebenfalls neu und daher ebenfalls unzulässig.

Mit dem Einwand der Berufungskläger, der deutschen Sprache nicht genügend mächtig gewesen zu sein, um namentlich den Inhalt der Erstreckungsvereinbarung zu verstehen, hat sich die Vorinstanz bereits auseinandergesetzt (vgl. act. 13 E. III./2.4). Da die Berufungskläger diesen Einwand bloss wiederholen, ohne auf die entsprechenden Erwägungen der Vorinstanz einzugehen, ist darauf nicht weiter einzugehen.

Immerhin bleibt aber in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass die Berufungskläger nicht geltend machten, das Schreiben vom 11. Oktober 2018 nicht erhalten und/oder dessen Inhalt nicht verstanden zu haben. Darin wurden sie von der Berufungsbeklagten darauf hingewiesen, dass die Zahlungen auch während der Erstreckung stets zu spät bezahlt worden seien, weshalb definitiv kein neues Mietverhältnis abgeschlossen werde (vgl. act. 1 Rz. 11 i.V.m. act. 3/10 i.V.m. act. 9). Auch bestritten die Berufungskläger nicht, dass die Zahlungen (auch) während der Erstreckung zu spät erfolgt seien. Selbst wenn die Berufungsbeklagte – wie die Berufungskläger sinngemäss vor Vorinstanz geltend gemacht hatten (vgl. act. 9) – den Abschluss neuer Mietverträge nach Ablauf der Erstreckungsdauer in Aussicht gestellt haben sollte, durften die Berufungskläger spätestens aufgrund der (auch) während der Erstreckungsdauer zu spät erfolgten Zahlungen nicht mehr erwarten, dass die Berufungsbeklagte zum Abschluss neuer Mietverträge Hand bieten würde und – entgegen der entsprechenden Vereinbarung im Vertrag über die Erstreckung und entgegen der Ankündigung mit Schreiben vom 11. Oktober 2018 – darauf verzichten werde, die Ausweisung zu beantragen. Ein widersprüchliches oder gar rechtsmissbräuchliches Verhalten der Berufungsbeklagten könnte darin auf jeden Fall nicht erblickt werden.

Im Übrigen übersehen die Berufungskläger, dass der Vertrag über die Erstreckung ein freiwilliges Entgegenkommen der Berufungsbeklagten darstellte.

Die Berufungskläger behaupten und behaupteten weder, die Kündigung vom 23. März 2018 innert der 30-tägigen Frist angefochten zu haben, noch dass diese unwirksam sei. Mit Abschluss des Vertrages über die Erstreckung, die bei Kündigungen wegen Zahlungsverzuges gemäss Art. 257d OR ohnehin ausgeschlossen wäre (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR), konnten sie somit von vornherein auf nichts verzichten, insbesondere auch nicht auf eine weitere Erstreckung. Vielmehr hätten sie ohne Abschluss dieses Vertrages über die Erstreckung bereits früher aus der Wohnung ausgewiesen werden können.

3.4 Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen und das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf (Geschäfts-Nr. ER180048) vom 6. Februar 2019 im Ergebnis zu bestätigen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG und in Anbetracht des geringen Zeitaufwandes sowie der geringen Komplexität des Falls auf Fr. 500.– festzusetzen und den Berufungsklägern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 3 ZPO).

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf (Geschäfts-Nr. ER180048) vom 6. Februar 2019 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.

3. Die Gerichtskosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Berufungsklägern 1 und 2 unter solidarischer Haftung auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 14), sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 vermögensrechtliche, mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt unter Fr. 15'000.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: