

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF240020-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichterin lic. iur.
R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Beschluss vom 1. März 2024

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

C.____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Horgen vom 13. Februar 2024 (ER240004)**

Erwägungen:

1.1. Mit Mietvertrag vom 24. Juli 2018 mietete der Gesuchsgegner 1 und Berufungskläger (Gesuchsgegner) von D. _____ eine 4 ½-Zimmerwohnung an der E. _____-strasse ..., in F. _____ (act. 2 Rz. 1). Durch einen Eigentümerwechsel ging der Mietvertrag auf die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (Gesuchstellerin) über (vgl. act. 2 Rz. 2 und act. 3/2-4). Mit Eingabe vom 22. Januar 2024 (Datum Poststempel: 22. Januar 2024) gelangte die Gesuchstellerin an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 1 f.). Daraufhin wurde den Gesuchsgegnern mit Verfügung vom 31. Januar 2024 Frist zur Stellungnahme und der Gesuchstellerin gleichzeitig Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 4). Der Kostenvorschuss ging am 3. Februar 2024 ein (act. 6). Mit undatierter Eingabe (Datum Poststempel: 7. Februar 2024) nahmen die Gesuchsgegner zum Ausweisungsbegehren innert Frist Stellung (act. 8). Mit Urteil vom 13. Februar 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Zugleich wurde das Stadtmannamt F. _____ angewiesen, den Ausweisungsbefehl nach dem 15. März 2024 auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken (act. 10 = act. 13 = act. 15/1, fortan act. 13).

1.2. Mit Eingabe vom 22. Februar 2024 (Datum Poststempel 21. Februar 2024) erhoben die Gesuchsgegner rechtzeitig Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 14; zur Rechtzeitigkeit act. 11/2-3).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 – 11). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Gesuchsgegner ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden

soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid voraus. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, in der Stellungnahme der Gesuchsgegner sei die Sachdarstellung im Gesuch der Gesuchstellerin – und somit auch die Gültigkeit der Kündigung – unbestritten geblieben. Entsprechend hätten die Gesuchsgegner ungeachtet des auf den 30. November 2023 ordnungsgemäss gekündigten Mietvertrags das Mietobjekt bis heute nicht geräumt und der Gesuchstellerin übergeben. Seit Ende des Mietverhältnisses befänden sich die Gesuchsgegner ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Somit sei das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen (act. 13 S. 3 ff.).

In Bezug auf die Vollstreckungsmodalitäten ordnete die Vorinstanz die Zwangsvollstreckung der Ausweisung an, gewährte den Gesuchsgegnern jedoch – entgegen dem Antrag der Gesuchstellerin – eine Schonfrist bis zum 15. März 2024 (act. 13 Dispositiv-Ziffer 2; vgl. Rechtsbegehren act. 1 S. 1).

3.2. Die Gesuchsgegner beantragen in ihrer Berufung die Aufhebung des vorinstanzlichen Urteils unter Fristansetzung bis 31. August 2024, um die Wohnung zu räumen; eventualiter sei eine neue angemessene Frist festzusetzen. In prozessualer Hinsicht beantragen sie die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren (act. 14 S. 2). Zur Begründung führen sie zusammengefasst aus, im vorinstanzlichen Verfahren hätten sie geltend gemacht, dass sie fleissig mit der Wohnungssuche beschäftigt seien. Leider sei diese erfolglos, insbesondere seien die Betreibungen und die Krankheit des Gesuchsgegners 1 – er sei IV-Bezüger – Grund dafür, weshalb sie trotz regelmässiger Suche keine Wohnung finden würden. Sie seien verzweifelt, hätten zwei Kinder und würden keine

Hilfe bekommen. Trotz der Unterstützung des Sozialamts F._____ habe noch keine Wohnung gefunden werden können. Eine Ausweisung aus der Wohnung per 15. März 2024 würde eine grosse Härte für die Familie bedeuten, da sie so kurzfristig keine Wohnung finden könnte; selbst eine Notwohnung zu finden, sei schwierig (act. 14 Rz. 6 f.).

4.1. Die Gesuchsgegner unterlassen es, sich mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinanderzusetzen. Vielmehr wiederholen sie – fast wortwörtlich – ihre Argumente, die sie bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht haben (vgl. Wortlaut der Berufung mit der Stellungnahme im vorinstanzlichen Verfahren, act. 8 und act. 14). An welchen Mängeln das vorinstanzliche Urteil leiden soll, machen die Gesuchsgegner nicht geltend. Auch wenn die angeführten Argumente aus Sicht der Gesuchsgegner nachvollziehbar sein mögen, genügen sie den – auch unter Berücksichtigung der für Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Berufung nicht.

Zusammenfassend zeigen die Gesuchsgegner mit ihren Ausführungen nicht auf, was ihrer Ansicht nach an den vorinstanzlichen Erwägungen betreffend Ausweisung falsch sein soll. Damit kommen sie ihrer Begründungspflicht nicht nach, und auf die Berufung ist entsprechend nicht einzutreten.

4.2. Anzumerken bleibt, dass die Vorinstanz im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine Frist von rund vier Wochen vorgesehen hat, um so der Situation der Gesuchsgegner und ihrer Familie Rechnung zu tragen und ihr einen freiwilligen Auszug zu ermöglichen (vgl. BGer 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013, E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Die Gewährung einer weiteren Frist für den Auszug kommt angesichts des vorliegenden Nichteintretensentscheids nicht in Frage und würde die schwierige persönliche Situation der Gesuchsgegner, in welcher sie sich zweifelsohne befinden, wohl auch nicht wesentlich entschärfen. Gegebenenfalls kann den Mietern im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch ein kurzer Aufschub gewährt werden (OGer ZH LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016 E. 5c).

5.1. Die Gesuchsgegner unterliegen mit ihrer Beschwerde, indes ist umstän-
dehalber von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen. Parteientschädigun-
gen sind nicht zuzusprechen, den Gesuchsgegnern nicht, da sie unterliegen, der
Gesuchstellerin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste
und ihr daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

5.2. Nachdem für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben sind, ist
das Gesuch der Gesuchsgegner um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege
als gegenstandslos erledigt abzuschreiben.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Beru-
fungsverfahren wird als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
3. Es werden keine Kosten erhoben.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage
eines Doppels von act. 14, sowie an das Bezirksgericht Horgen, je gegen
Empfangsschein.

Nach unbenütztem 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 Bundesge-
richt, 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 CHF 11'880.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am:
1. März 2024