

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF240027-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur. A.
Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Urteil vom 27. März 2024

in Sachen

1. **A.**_____,
2. **B.**_____,
3. **C.**_____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

D._____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

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

**Berufungen gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes
Bülach vom 2. Februar 2024 (ER230094)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Mietvertrag vom 21./26. Oktober 2022 mietete der Gesuchsgegner und Berufungskläger 1 (nachfolgend: Berufungskläger 1) von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) eine 3.5-Zimmerwohnung an der E._____ 1 sowie die Garagenbox Nr. 2 in der Liegenschaft E._____, beides in F._____ (act. 4/1 – 2). Die Gesuchsgegner und Berufungskläger 2 und 3 (nachfolgend: Berufungskläger 2 und 3) sind ohne Zustimmung der Berufungsbeklagten an der Adresse E._____ 1 in F._____ angemeldet. Mit Eingabe vom 15. November 2023 gelangte die Berufungsbeklagte an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 1). Mit Verfügung vom 20. November 2023 wurde den Berufungsklägern Frist zur Stellungnahme und der Berufungsbeklagten Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 5). Der Kostenvorschuss ging am 24. November 2023 ein (act. 7). Die Verfügung war dem Berufungskläger 1 am 15. Januar 2024 durch das Gemeindeammannamt G._____ (act. 9 – 11), den Berufungsklägern 2 und 3 war sie bereits am 23. November 2023 per Post zugestellt worden (act. 6). Innert Frist liessen sich die Berufungskläger nicht vernehmen. Mit Verfügung vom 18. Januar 2024 der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirksgerichts Bülach wurde das Schlichtungsverfahren zwischen dem Berufungskläger 1 und der Berufungsbeklagten bis zum rechtskräftigen Abschluss des Ausweisungsverfahrens sistiert (act. 12). Mit unbegründetem Urteil vom 2. Februar 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und wies das Gemeindeammannamt G._____ an, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen zu vollstrecken. Mit Eingaben vom 17. Februar 2024 ersuchten die Berufungskläger um Urteilsbegründung (act. 15/1 – 3), woraufhin die Vorinstanz das Urteil begründete (act. 17 = act. 22 = act. 24).

1.2. Mit Eingaben vom 8. März 2024 (Poststempel vom 9. März 2023) erhoben die Berufungskläger Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil. Sinngemäss ersuchen sie um dessen Aufhebung, eventualiter sei ihnen eine Frist von 30 Werktagen (Berufungskläger 1) resp. 30 Tagen (Berufungskläger 2) resp. von vier Wo-

chen (Berufungskläger 3) für die Räumung der Mietobjekte zu gewähren (act. 23A – C).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1 – 20). Den Parteien wurde der Eingang der Berufung mit Mitteilung vom 19. März 2024 angezeigt (act. 26/1 – 4). Das Verfahren ist spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Mit dem vorliegenden Urteil ist der Berufungsbeklagten je ein Doppel der Berufungsschriften (act. 23A – C) zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Das angefochtene Urteil stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO). Mit der Vorinstanz (act. 22 E. 6.2) ist bei strittiger Kündigung aufgrund des addierten Bruttomietzinses der beiden Mietobjekte von Fr. 1'720.– (Mietzins der Wohnung: Fr. 1'600.– [act. 4/1 Ziff. 4]; Mietzins der Garagenbox: Fr. 120.– [act. 4/2 Ziff. 4]; Fr. 1'600.– + Fr. 120.–) von einem Streitwert von Fr. 61'920.– (36 x Fr. 1'720.–) auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.2.3). Die Streitwertschwelle für die Berufung ist damit erreicht.

2.2. Die Berufung gegen den im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid der Vorinstanz (vgl. Art. 257 Abs. 1 ZPO) ist bei der Rechtsmittelinstanz innert 10 Tagen einzureichen (vgl. Art. 314 Abs. 1 ZPO). Den Berufungsklägern 1 und 2 konnte der begründete Entscheid nicht zugestellt werden. Da ihnen jedoch die Verfügung vom 20. November 2023 (act. 6) wie auch das unbegründete Urteil (act. 14) hatte zugestellt werden können, gilt das begründete Urteil in Anwendung von Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO als am 6. März 2024 zugestellt (act. 19, 20). Dem Berufungskläger 3 wurde der begründete Entscheid am 29. Februar 2024 zugestellt (act. 18). Mit Postaufgabe der Berufungsschriften am 9. März 2024 wurde die Rechtsmittelfrist gewahrt.

2.3.

2.3.1. Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Berufung zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden allerdings 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.; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011; OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2). Werden auch die erwähnten minimalen Anforderungen nicht erfüllt, so wird auf eine Berufung nicht eingetreten (vgl. OGer ZH LF170027 vom 6. Juli 2017 E. 2.3).

Das Berufungsverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar, sondern es ist nach der gesetzlichen Konzeption als eigenständiges Verfahren ausgestaltet (BGE 142 III 413 E. 2.2.1 m.H.a. die Botschaft zur Schweizerischen ZPO, BBI 2006 S. 7374). Das Berufungsverfahren ist nicht der Ort, um Versäumtes nachzuholen. Parteien müssen vielmehr von sich aus alles Relevante in das erstinstanzliche Verfahren einbringen (REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hassenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., 3. Aufl. 2016, Art. 317 N 63). 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). Die Novenschranke von Art. 317 Abs. 1 ZPO greift unabhängig davon, ob sich die novenvorbringende Partei im vorinstanzlichen Verfahren anwaltlich vertreten liess oder nicht. Sie ist stets für das Nichtvorbringen vor erster Instanz selbst verantwortlich (BGer 4D_8/2015 vom 21. April 2015 E. 2.3; CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, Zürich 2021, Art. 317 N 9). Diejenige Partei, welche vor der Berufungsinstanz das Novenrecht beanspruchen will, hat darzutun und zu beweisen, dass die Voraussetzungen vorliegen (BGE 144 III 349 E. 4.2.1; 143 III 42 E. 4.1). Im Fall unechter

Noven (Tatsachen und Beweismittel, die sich vor dem erstinstanzlichen Entscheid verwirklicht haben) hat sie namentlich die Gründe detailliert darzulegen, weshalb sie die Tatsache oder das Beweismittel nicht schon vor erster Instanz hat vorbringen können (vgl. BGer 5A_456/2016 vom 28. Oktober 2016 E. 4.1.1; 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1 je m.w.H.; OGer ZH LF160084 vom 24. Januar 2017, E. II./1.1-2 m.w.H.). Fehlt es an entsprechenden Ausführungen, erweist sich die Berufung in Bezug auf die darin vorgetragene Noven als unbegründet, sofern nicht auf der Hand liegt, dass sich die neuen Tatsachen erst nach dem Abschluss des vorinstanzlichen Verfahrens verwirklicht haben oder aus anderen Gründen offensichtlich der Vorinstanz noch nicht hatten vorgetragen werden können (vgl. REETZ/HILBER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger [Hrsg.], ZPO Kommentar, 3. Aufl. 2016, Art. 317 N 34; OGer ZH LB140014 vom 3. Juni 2014 E. III/2.).

2.3.2. In seiner Rechtsmitteleingabe macht der Berufungskläger 1 geltend, die Nichtzahlung der Mietzinsen sei auf unvorhersehbare Umstände zurückzuführen (Verlust der Arbeitsstelle), die ausserhalb seiner Kontrolle gelegen hätten. Er sei ernsthaft daran interessiert gewesen, seine finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen und habe versucht, mit der Berufungsbeklagten eine Ratenzahlung zu vereinbaren. Die Berufungsbeklagte habe jedoch lediglich ein für ihn nicht erfüllbares Angebot gemacht (Verweis auf act. 25/3 – 5). Mittlerweile werde ein Betrag von Fr. 1'000.– gepfändet. Möglicherweise sei er nicht ausreichend über seine Rechte und Pflichten als Mieter (Zahlungsfristen und deren Verlängerung) informiert gewesen, was zu Missverständnissen und Fehlinterpretationen geführt haben könnte. Auch sei die Kommunikation mit der Verwaltung in der Vergangenheit mangelhaft gewesen (mit Verweis auf act. 25/1 – 2). Abschliessend macht er geltend, er habe aufgrund der Betreibungen erhebliche Probleme bei der Wohnungssuche.

Die Berufungskläger 2 und 3 bringen vor, sie hätten den Mietzins stets pünktlich an den Berufungskläger 1 bezahlt und seien davon ausgegangen, dass auch dieser (als der Hauptmieter) seinen vertraglichen Pflichten nachgekommen sei. Dass dies nicht so gewesen sei, was ausserhalb ihrer Kontrolle gelegen

habe, hätten sie nicht gewusst. Erst mit dem angefochtenen Urteil hätten sie vom Fehlverhalten des Berufungsklägers 1 erfahren. Beide brachten abschliessend vor, zu beabsichtigen, die Wohnung innert 30 Tagen (Berufungskläger 2) bzw. innert vier Wochen (Berufungskläger 3) zu verlassen.

2.3.3. Die Berufungskläger hatten sich vor Vorinstanz nicht vernehmen lassen (vgl. E. 1.1 oben). Bei den von den Berufungsklägern (erst) vor der Rechtsmittelinstanz geltend gemachten Tatsachenbehauptungen und eingereichten Beweismittel handelt es sich um sog. unechte Noven. In Anwendung von Art. 317 Abs. 1 ZPO wäre es ihnen oblegen, darzutun, dass und inwiefern ein früheres Vorbringen nicht möglich war. Die Berufungsschriften enthalten keine diesbezüglichen Ausführungen, womit der Nachweis für die Zulässigkeit der Noven nicht erbracht wurde. Folglich sind die Noven in den Berufungsbegründungen nicht zu berücksichtigen. Sowohl die Berufungsschriften des Berufungsklägers 1 als auch der Berufungskläger 2 und 3 erweisen sich deshalb als unbegründet und auf sie ist nicht einzutreten.

3.

3.1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 61'920.– (vgl. E. 2.1 oben) beträgt die ordentliche Grundgebühr rund Fr. 6'500.–. Da sich der Streitwert aus wiederkehrenden Leistungen ergibt, ist unter Berücksichtigung der geringen Schwierigkeit des Falls und des geringen Aufwands die Entscheidungsbüher auf Fr. 1'500.– festzulegen (vgl. §§ 4 i.V.m. 8 und 12 GebV OG). Die Kosten des Berufungsverfahrens sind den Berufungsklägern je zu einem Drittel, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag (Art. 106 Abs. 3 ZPO), aufzuerlegen.

3.2. Partei- und Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen; den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihren Berufungen unterliegen und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Auf die Berufungen der Berufungskläger 1, 2 und 3 wird nicht eingetreten. Das Urteil des Einzelgerichts des Bezirksgerichts Bülach vom 2. Februar 2024 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'500.– festgesetzt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden den Berufungsklägern je zu einem Drittel, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag auferlegt.
4. Es werden keine Partei-/Umtriebsentschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschriften (act. 23A – C), sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach, je gegen Empfangsschein und an die Obergerichtskasse.

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 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. 61'920.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am: