

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF240048-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin
Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Beschluss vom 16. Mai 2024

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

C. _____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 12. April 2024 (ER240010)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Mietverträgen vom 24. Juni 2016 vermietete die Berufungsbeklagte D._____ (fortan: Gesuchsgegner 1) und seiner Mutter, E._____, eine 4.5-Zimmerwohnung samt Kellerabteil sowie einen Einstellplatz an der F._____ -Strasse ... in Winterthur (act. 2/1 f.). Am tt.mm.2020 verstarb die Mutter des Gesuchsgegners 1 (act. 2/3). Als Erben bzw. Erbinnen hinterliess sie ihren Ehemann, der zwei Jahre später ebenfalls verstarb, sowie ihre Nachkommen, den Gesuchsgegner 1 und die Berufungsklägerinnen (vgl. act. 2/10 f.).

1.2. Mit Schreiben vom 1. November 2023 setzte die Berufungsbeklagte dem Gesuchsgegner 1 und den Berufungsklägerinnen je eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung ausstehender Mietzinse von Fr. 24'415.65 (Mietwohnung) und Fr. 1'820.- (Einstellplatz) an und drohte ihnen für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung an (act. 2/5). Mit Formularen vom 14. Dezember 2023 sprach die Berufungsbeklagte gegenüber dem Gesuchsgegner 1 und den Berufungsklägerinnen je separat die Kündigung der Mietverhältnisse per 31. Januar 2024 wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) aus (act. 2/6).

2. Am 6. Februar 2024 stellte die Berufungsbeklagte beim Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren, ein Gesuch um Ausweisung des Gesuchsgegners 1 und der Berufungsklägerinnen im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Nach Eingang der Stellungnahmen des Gesuchsgegners 1 und der Berufungsklägerinnen (act. 8 und act. 9 f.) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 12. April 2024 (act. 11 = act. 15 [Aktenexemplar] = act. 17) gut und verpflichtete den Gesuchsgegner 1 und die Berufungsklägerinnen, die Mieträumlichkeiten unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben (act. 15 Dispo-Ziff. 1). Weiter wies sie das Stadttammannamt Winterthur-... an, den Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei (act. 15 Dispo-Ziff. 2). Die Prozesskosten auferlegte sie dem Gesuchsgegner 1 und verpflichtete diesen, der Berufungsbeklagten

den von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'700.– zu ersetzen und eine Parteientschädigung von Fr. 200.– zu bezahlen (act. 15 Dispo-Ziff. 3-5).

3. Dagegen erhoben die Berufungsklägerinnen mit Eingabe vom 25. April 2024 fristgerecht Berufung (act. 16; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 12). Sie beantragen wie bereits vor Vorinstanz (vgl. act. 6) sinngemäss, sie seien als Parteien des vorliegenden Ausweisungsverfahrens zu streichen und weder für Kosten noch für Entschädigungen haftbar zu machen (act. 16 S. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-13). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort der Berufungsbeklagten kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

4. Die Berufungsinstanz tritt auf eine Berufung ein, wenn die Prozessvoraussetzungen erfüllt sind (vgl. Art. 59 Abs. 1 ZPO). Zu den Prozessvoraussetzungen gehört u.a., dass die Berufung erhebende Partei durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist, also einen Nachteil erleidet (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Zudem setzt das Eintreten eine hinreichende Begründung voraus (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO: "schriftlich und begründet"). Die Berufung erhebende Partei hat darzulegen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leide und aus welchen Gründen er falsch ist. Auch juristische Laien, an deren Begründung keine allzu strengen Anforderungen gestellt werden, dürfen sich nicht darauf beschränken, bloss auf die Vorakten zu verweisen, pauschale Kritik am vorinstanzlichen Entscheid zu üben oder das zu wiederholen, was sie bereits vor Vorinstanz vorgebracht haben (BGer 4A_621/2021 vom 30. August 2022 E. 3.1; BGer 5A_438/2012 vom 27. August 2012 E. 2.2).

5. Die Vorinstanz erwog, die Berufungsklägerinnen hätten in ihrer Stellungnahme ausgeführt, dass sie nur aufgrund eines formellen Fehlers seitens der Berufungsbeklagten als Parteien im vorliegenden Verfahren aufgeführt seien. Der Mietvertrag hätte nach dem Tod ihrer Mutter ausschliesslich auf ihren Bruder, den Gesuchsgegner 1, übertragen werden müssen. Diesbezüglich sei festzuhalten, dass der Tod der Mieterin das Mietverhältnis nicht beende. Der Vertrag werde vielmehr mit den hinterbliebenen Erben fortgesetzt. Diese seien berechtigt, den

Mietvertrag unter Beachtung der gesetzlichen Frist auf den nächstmöglichen Termin zu kündigen (Art. 266i OR). Die Vermieterschaft sei hingegen grundsätzlich nicht berechtigt, das Mietverhältnis beim Tod der Mieterin vorzeitig zu beenden. Entgegen den Ausführungen der Berufungsklägerinnen hätte die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis deshalb nicht auf den Gesuchsgegner 1 "überschreiben" können. Die Berufungsklägerinnen seien folglich als Erben von E. _____ in die Mietverhältnisse eingetreten und würden deshalb zusammen mit dem Gesuchsgegner 1 als Parteien des Verfahrens geführt (act. 17 E. II.2).

6. Die Berufungsklägerinnen machen in ihrer Berufungsschrift geltend, es treffe nicht zu, dass sie durch Erbgang Teil der streitgegenständlichen Mietverhältnisse geworden seien. Die Berufungsbeklagte habe es nach dem Tod ihrer Mutter versäumt, mit dem Gesuchsgegner 1 einen neuen Mietvertrag abzuschliessen, der ausschliesslich auf ihn laute. Hätte die Berufungsbeklagte diesen formalen Fehler vermieden, wären sie, die Berufungsklägerinnen, nicht Teil des Mietverhältnisses geworden (act. 16 S. 1). Zum Beweis ihres Standpunkts verweisen sie auf eine E-Mail einer Angestellten der Berufungsbeklagten, in welcher diese einen entsprechenden Fehler einräumt (vgl. act. 18/1). Weiter erachten die Berufungsklägerinnen die ihnen gegenüber ausgesprochene Verpflichtung, die Mietobjekte unverzüglich zu räumen als gegenstandslos (act. 16 S. 1).

7. Damit wiederholen die Berufungsklägerinnen im Wesentlichen bloss ihre Ausführungen vor Vorinstanz. Die Vorinstanz zeigte zutreffend auf, weshalb der Standpunkt der Berufungsklägerinnen, sie seien nur aufgrund eines formalen Fehlers der Berufungsbeklagten Mieterinnen geworden, falsch ist. Mit der entsprechenden Erwägung der Vorinstanz setzen sich die Berufungsklägerinnen nicht auseinander (act. 17 E. II.2). Der Berufung fehlt es daher an einer hinreichenden Begründung (vgl. vorstehende E. 4). Lediglich der Vollständigkeit halber sei nochmals angeführt, dass beim Tod eines Mieters die Erben an dessen Stelle ins Mietverhältnis eintreten. Sind am Mietverhältnis weitere noch lebende Personen als Mieter beteiligt, bilden diese zwangsläufig zusammen mit den Erben eine gemeinsame Mieterpartei (ZK OR-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl. 2020, Art. 266i N 14). Das Gesetz räumt der Vermieterin nirgends das Recht ein, das Mietverhältnis ei-

genmächtig und unter Ausschluss der Erben auf die noch lebende ursprüngliche Mietpartei zu übertragen. Die Aufhebung des ursprünglichen und der Abschluss eines neuen Mietvertrages lautend einzig auf die noch lebende ursprüngliche Mietpartei ist nur möglich, wenn alle involvierten Parteien zusammenwirken und einverstanden sind (vgl. zum sog. Aufhebungsvertrag ZK OR-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl. 2020, Vorbem. zu Art. 266-266o N 12-21). Die Berufungsklägerinnen sind deshalb nicht bloss aufgrund eines formalen Fehlers der Berufungsbeklagten Parteien der Mietverhältnisse geworden und geblieben. Daran ändert nichts, dass auch Angestellte der Berufungsbeklagten den Rechtsirrtum der Berufungsklägerinnen zu teilen scheinen (vgl. act. 18/1 und act. 6)

8. Die Vorinstanz sprach die Verpflichtung zur Räumung der Mietobjekte mithin gegenüber sämtlichen auf Mieterseite beteiligten Personen aus. Daran ist grundsätzlich nichts auszusetzen. Sofern diese Verpflichtung, wie die Berufungsklägerinnen geltend machen, ihnen gegenüber gegenstandslos sein sollte, ist nicht ersichtlich, welchen praktischen Nachteil sie durch den angefochtenen Entscheid erleiden. Wenn die Berufungsklägerinnen die Mietobjekte nämlich ohnehin nie persönlich gebrauchten, über keine Schlüssel zu den Mietobjekten verfügen und auch keine persönlichen Gegenstände dort lagern, können sie die Verpflichtung zur Rückgabe aus ihrer Sicht als erledigt betrachten. Die Vorinstanz auferlegte ihnen sodann weder Gerichts- noch Parteikosten. Diese wie auch die Kosten einer allfälligen Zwangsvollstreckung auferlegte sie ausschliesslich dem Gesuchsgegner 1 (act. 17 Dispo-Ziff. 2-4). Sollte sich der Gesuchsgegner 1 also weigern, ausziehen, hat er alleine für die Kosten der Zwangsvollstreckung aufzukommen. Vor diesem Hintergrund sind die Berufungsklägerinnen durch den angefochtenen Entscheid nicht beschwert (vgl. vorstehende E. 4).

8. Zusammenfassend ist auf die Berufung nicht einzutreten.

9. Ausgangsgemäss sind die Kosten dieses Verfahrens den Berufungsklägerinnen aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Gerichtskosten sind in Anwendung von §12 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 3, § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, den Berufungsklägerinnen nicht, weil sie unterliegen, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden auf Fr. 500.– festgesetzt und den Berufungsklägerinnen je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit für den gesamten Betrag auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage von Doppel/Kopien von act. 16 und act. 18/1+2, sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

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. 14'892.– (6 Monate x Fr. 2'482.–).

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am:
17. Mai 2024