

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF240057-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Ersatzrichterin
Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Beschluss vom 18. Juni 2024

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

Erbengemeinschaft C. _____, bestehend aus:

- a) **D.** _____,
- b) **E.** _____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

a, b vertreten durch Rechtsanwalt M.A. HSG in Law, LL.M. X. _____

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

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Meilen vom 24. Mai 2024 (ER240009)**

Erwägungen:

I.

1.1. Mit Mietvertrag vom 25. Juli 2016 mieteten die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) ein Einfamilienhaus mit Umschwung in F._____ [Strasse] 1, G._____ (act. 3/2) samt Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag (act. 3/4). Mit Eingabe vom 8. April 2024 gelangte die Berufungsbeklagte an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen (nachfolgend: Vorinstanz) und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 1), weil die Berufungskläger trotz der mittels amtlichen Formulars vom 25. September 2023 auf den 31. März 2024 erfolgten Kündigung weiterhin im Einfamilienhaus verbleiben würden. Mit Verfügung vom 10. April 2024 wurde insbesondere den Berufungsklägern Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 4). Die Berufungskläger liessen sich innert Frist nicht vernehmen.

Mit Urteil vom 24. Mai 2024 hiess – soweit vorliegend interessierend – die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (Dispositiv-Ziffer 1) und wies das Gemeindeammannamt Pfannenstiel an, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen zu vollstrecken, wobei diese Anweisung sechs Monate nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils verfallt (Dispositiv-Ziffer 2 [act. 9 = act. 14]).

1.2. Mit Eingabe vom 6. Juni 2024 erhoben die Berufungskläger bei der Vorinstanz Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil. Mit Schreiben vom 7. Juni 2024 übermittelte die Vorinstanz die Rechtsmitteleingabe sowie die Verfahrensakten dem Obergericht des Kantons Zürichs (act. 15).

1.3. Den Parteien sowie dem Gemeindeammannamt Pfannenstiel wurde der Eingang der Berufung mit Mitteilung vom 11. Juni 2024 angezeigt (act. 17/1 – 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 eine Kopie der Berufungsschrift (act. 16) zuzustellen.

II.

1.1. 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). Geht es im Ausweisungsverfahren einzig um den Ausweisungs- oder Eigentumsherausgabeanspruch, gilt als Streitwert der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet-/Pacht- oder Gebrauchswert. In der Praxis wird unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bewältigung des summarischen Rechtsschutzes in klaren Fällen von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten ausgegangen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

1.2. Die Vorinstanz hat den Streitwert auf Fr. 17'000.– festgesetzt (6 x Fr. 2'900.–; vgl. act. 14 E. 6.1) und ist implizit davon ausgegangen, dass einzig die Frage der Ausweisung und nicht zusätzlich die Gültigkeit der Beendigung des Mietverhältnisses strittig sei. In ihrer Berufungsschrift machen die Berufungskläger geltend, die Berufungsbeklagte habe eine nicht rechtskräftige Kündigung ausgesprochen (act. 12 S. 1). Da dieses Vorbringen nicht zu berücksichtigen ist (vgl. E. II.3. unten), ist – in Übereinstimmung mit der Vorinstanz – der Streitwert gestützt auf die dargelegte Rechtsprechung auf Fr. 17'400.– festzusetzen. Damit ist die Streitwertgrenze von Fr. 10'000.– erreicht und die Eingabe der Berufungskläger ist als Berufung entgegenzunehmen.

2.1. Die Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid ist innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheids bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO). Die Zustellung eines Entscheids erfolgt durch eingeschriebene Postsendung oder auf andere Weise gegen Empfangsbestätigung (Art. 138 Abs. 1 ZPO). Wird eine eingeschriebene Postsendung nicht abgeholt, so gilt die Mitteilung am siebten Tag nach erfolglosem Zustellungsversuch als erfolgt, sofern der Adressat mit der Zustellung rechnen musste (sogenannte Zustellfiktion; Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO). Die Berufungsfrist beginnt am Tag nach der (fiktiven) Zustellung zu laufen

(Art. 142 Abs. 1 ZPO) und ist u.a. gewahrt, wenn die Rechtsmitteleingabe spätestens am letzten Tag der Frist zuhanden des Gerichts der Schweizerischen Post übergeben wird (Art. 143 Abs. 1 ZPO). Wird die Eingabe fristgerecht bei der Vorinstanz anstatt bei der Rechtsmittelinstanz eingereicht, gilt die Frist in Anwendung von Art. 48 Abs. 3 BGG als allgemeiner Rechtsgrundsatz als eingehalten (BSK ZPO-BENN, 3. Aufl. 2017, Art. 143 N 3).

2.2. Am 27. Mai 2024 versuchte die Schweizerische Post erfolglos den Berufungsklägern den angefochtenen Entscheid zuzustellen (vgl. act. 10/2: act. 10/3). Da die Berufungskläger mit dieser Zustellung rechnen mussten, weil die erstinstanzliche Verfügung vom 10. April 2024 ihnen am 26. April 2024 resp. am 2. Mai 2024 (act. 5/2 – 3) durch das Gemeindeammannamt Pfannenstiel zugestellt worden war (act. 6/1 – 2), sie demzufolge vom Verfahren Kenntnis hatten, gilt der angefochtene Entscheid in Anwendung der Zustellfiktion als am 3. Juni 2024 zugestellt. Indem die Berufungskläger die Rechtsmitteleingabe am 6. Juni 2024 der Schweizerische Post zuhanden der Vorinstanz übergaben, wurde die Rechtsmittelfrist gewahrt. Die Berufung erfolgte somit fristgerecht.

3.1. Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. 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 PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2). Werden jedoch auch diese 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 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/Ha-

senböhler/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. Die Partei 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). Die 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 vorgetragenen 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.).

3.2. In ihrer Rechtsmitteleingabe machen die Berufungskläger geltend, die Berufungsbeklagte habe keine rechtskräftige Kündigung ausgesprochen. Es folgen allgemeine Ausführungen zum Verkauf einer Mietwohnung und einer anschliessenden Kündigung des Mietverhältnisses durch den neuen Eigentümer. Gemäss den Berufungsklägern habe die Berufungsbeklagte vorab nicht das persönliche Gespräch mit ihnen gesucht, sondern sie vor Weihnachten 2023 vor vollendete Tatsachen gestellt. Auf einen rechtlichen Beistand sei bis anhin verzichtet worden, obwohl eine Erkrankung des Berufungsklägers 1 seit September 2023 vorliege und zwei Todesfälle in der Familie eingetreten seien. Sie seien jedoch bereit, das

Haus ordnungsgemäss bis zum 30. Juni 2024 zu räumen und zu übergeben. Sollte die Berufungsbeklagte diese Frist nicht gewähren, werde rechtlicher Beistand beigezogen und Schadenersatzansprüche würden geltend gemacht (act. 12).

3.3. Vor der Vorinstanz liessen sich die Berufungskläger nicht vernehmen (vgl. E. I.1.3. oben). Bei den von ihnen (erst) vor der Rechtsmittelinstanz geltend gemachten Tatsachenbehauptungen handelt es sich um sog. unechte Noven. In Anwendung von Art. 317 Abs. 1 ZPO wäre es den Berufungsklägern oblegen, darzutun, dass und inwiefern ein früheres Vorbringen nicht möglich war. Die Berufungsschrift enthält keine diesbezüglichen Ausführungen, womit der Nachweis für die Zulässigkeit der Noven nicht erbracht wurde. Folglich sind die Noven von vornherein nicht zu berücksichtigen. Die Berufungsschrift erweist sich deshalb als unbegründet, weshalb auf die Berufung nicht einzutreten ist.

4. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass die Berufungskläger in ihrer Berufungsschrift den Antrag auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses stellen. Ein entsprechendes Begehren wäre jedoch in einem Kündigungsanfechtungs- und Mieterstreckungsprozess und nicht – wie vorliegend – in einem Ausweisungsverfahren zu stellen (gewesen).

III.

1.1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 17'400.– (vgl. E. II.1.2. oben) und in Anwendung von §§ 4, 8 und 12 GebV OG wird die Entscheidunggebühr auf Fr. 1'300.– festgelegt. Diese Kosten sind den Berufungsklägern je zur Hälfte, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag (Art. 106 Abs. 3 ZPO), aufzuerlegen.

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

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung der Berufungskläger wird nicht eingetreten. Das Urteil des Einzelgerichts in summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen vom 24. Mai 2024 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'300.– festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag auferlegt.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Kopie von act. 16, sowie an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein und an die Obergerichtskasse.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 17'400.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am:
19. Juni 2024