

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF240113-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw M. Schnarwiler

Beschluss vom 26. November 2024

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

C. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

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

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 7. Oktober 2024 (ER240058)

Erwägungen:

1.1 Gemäss Mietverträgen vom 6. Oktober 2022 mieteten die Gesuchsgegner und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte) die Einstellplätze Nrn. 24 und 29 in der Liegenschaft an der D. _____-strasse 1/2 in E. _____ per 1. Oktober 2022 und mit Mietvertrag vom 2. März bzw. 4. April 2023 eine 4.5-Zimmer-Wohnung in der Liegenschaft an der D. _____-strasse 2 in E. _____ mit Mietbeginn per 1. April 2023 (act. 6/3/1–3). Mit Schreiben vom 15. Mai 2024 mahnte die Berufungsbeklagte die Berufungskläger je für ausstehende Mietzinszahlungen seit dem 1. August 2023 in Höhe von Fr. 18'222.65 und setzte ihnen eine dreissigtägige Frist zur Zahlung an unter der Androhung, bei unbenütztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (act. 6/3/7–8). Nach unbenutztem Ablauf der Frist kündigte die Berufungsbeklagte den Berufungsklägern am 26. Juni 2024 das Mietverhältnis je unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. Juli 2024 (act. 6/3/12–13). Die Berufungskläger verblieben bis heute im Mietobjekt.

1.2 Mit Eingabe vom 2. August 2024 beantragte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach (fortan Vorinstanz) die Ausweisung der Berufungskläger aus der genannten Wohnung und den Abstellplätzen unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 6/1). Nachdem die Berufungskläger sich innert angesetzter Frist zur Stellungnahme nicht hatten vernehmen lassen (act. 6/4 u. act. 6/5 Blatt 2 sowie act. 6/7–9), hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit unbegründetem Urteil vom 7. Oktober 2024 gut (act. 10). Die Berufungskläger verlangten bei der Vorinstanz die Begründung des Entscheides (act. 6/12). Der begründete Entscheid ([act. 3 =] act. 5 [= act. 6/13]) wurde den Berufungsklägern am 4. (Berufungsklägerin 2) bzw. 8. November (Berufungskläger 1) 2024 zugestellt (act. 6/14 Blatt 1 u. 2).

1.3 Mit Eingabe vom 18. November 2024 (Datum Poststempel) erhoben die Berufungskläger gegen diesen Entscheid Berufung (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1–14). Da sich die Berufung sogleich als verspätet

bzw. unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Berufungsantwort verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1 Nach Eingang einer Klage oder eines Rechtsmittels prüft das Gericht von Amtes wegen, ob die Prozess- bzw. Rechtsmittelvoraussetzungen erfüllt sind. Dazu gehört u.a. die Einhaltung der gesetzlichen Rechtsmittelfristen. Gegen Entschiede im – wie hier – summarischen Verfahren beträgt die Frist für die Einreichung der Berufung 10 Tage (Art. 314 ZPO i.V.m. Art. 248 lit. c ZPO), wobei der Fristenstillstand gem. Art. 145 Abs. 1 ZPO nicht gilt (vgl. Art. 145 Abs. 2 ZPO). Die Frist gilt dann als gewahrt, wenn die Rechtsmittelschrift am letzten Tag der Frist dem Gericht oder der Schweizerischen Post oder einer Schweizerischen diplomatischen bzw. konsularischen Vertretung zuhanden des Gerichts übergeben worden ist (vgl. Art. 143 Abs. 2 ZPO). Bei der Übergabe an die Schweizerische Post ist von der widerlegbaren Vermutung auszugehen, dass das Datum des Poststempels mit demjenigen der Übergabe übereinstimmt (OFK ZPO-JENNY/ABEGG, 3. Aufl. 2023, Art. 143 N 5 f.). Wird ein Rechtsmittel verspätet eingereicht, ist darauf nicht einzutreten.

2.2 Die begründete Fassung des Entscheides der Vorinstanz vom 7. Oktober 2024 wurde der Berufungsklägerin 2 wie gezeigt am 4. November 2024 zugestellt (act. 14 Blatt 2). Die Rechtsmittelbelehrung (act. 5 S. 7 Dispositiv Ziff. 7) weist auf die zehntägige Dauer der Frist hin und darauf, dass die gesetzlichen Fristenstillstände nicht gelten (act. 145 Abs. 2 ZPO). Die Rechtsmittelfrist der Berufungsklägerin 2 endete demnach am Donnerstag, dem 14. November 2024. Die Berufungsschrift trägt den Poststempel vom 18. November 2024 (act. 2) und ist damit bezüglich der Berufungsklägerin 2 verspätet erfolgt. Ausführungen dazu, weshalb die Berufung verspätet erfolgte oder weshalb von einer rechtzeitig erhobenen Berufung auszugehen wäre, finden sich keine.

2.3 Auf die Berufung der Berufungsklägerin 2 ist infolge Verspätung nicht einzutreten.

3.1 Die Berufung des Berufungsklägers 1, welcher den vorinstanzlichen Entscheid am 8. November 2024 in Empfang nahm und dessen Frist damit am

18. November 2024 endete, ist hingegen rechtzeitig. Auf sie ist aus einem anderen Grund nicht einzutreten:

3.2 Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (vgl. Art. 311 ZPO), ansonsten darauf nicht eingetreten wird. Neue Behauptungen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgetragen werden (vgl. Art. 317 ZPO).

3.3 Wie hiervor gezeigt (E. 1.2), haben sich die Berufungskläger vor Vorinstanz auf Aufforderung hin nicht vernehmen lassen. Entsprechend handelt es sich beim von den Berufungsklägern im Rahmen der Berufungsschrift Vorgetragenen, weshalb die Nichtzahlung des Mietzinses durch die Berufungsbeklagte nicht hinreichend belegt sei, dass keine Kündigungsandrohung ergangen und auch keine Kündigung ausgesprochen worden sei, ausnahmslos um neue Vorbringen. Weshalb es den Berufungsklägern trotz zumutbarer Sorgfalt nicht möglich gewesen ist, diese tatsächlichen Vorbringen bereits vor Vorinstanz vorzutragen, erklären sie nicht. Das neu Vorgebrachte ist damit vorliegend nicht beachtlich. Der Berufung mangelt es damit an einer hinreichenden bzw. an einer überhaupt beachtlichen Begründung.

Festzuhalten ist der Vollständigkeit halber zudem, dass die Berufungsschrift keinen Bezug zum vorinstanzlichen Verfahren, welches erst mit Begehren am 2. August 2024 anhängig gemacht wurde, bzw. zum vorinstanzlichen Entscheid aufweist. So nehmen die Berufungskläger Bezug auf ein "Gesuch vom 23.02.2024", auf eine "Eingabe vom 04.04.2024" oder auf eine "Eingabe vom 02.05.2024" und führen aus, dass "mit dem Abschreibungsentscheid der Schlichtungsbehörde kein vollstreckbarer Entscheid resp. gerichtlicher Vergleich" vorliege, "der vollstreckt werden könnte" (vgl. act. 2 Rz. 3). Auch mangels Bezugnahme zum angefochtenen Entscheid wäre auf die Berufung nicht einzutreten.

3.4 Auf die Berufung des Berufungsklägers 1 ist damit nicht einzutreten.

4.1 Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 15'096.– (vgl. act. 5 E. 5.2) auf Fr. 1'000.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG) und den Berufungsklägern aufzuerlegen.

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und den Gesuchsgegnern und Berufungsklägern unter solidarischer Haftung auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act 2, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 15'096.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw M. Schnarwiler

versandt am: