

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF220050-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 M. Schnarwiler

Beschluss vom 5. Januar 2023

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch C._____,

gegen

Stiftung D._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksge-
richtes Zürich vom 9. Dezember 2022 (ER220194)**

Erwägungen:

1.1 Die Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (fortan Beschwerdeführer) mie-
teten von den damaligen Eigentümerinnen, E._____ und F._____, eine 1.5-

Zimmerwohnung an der G._____ -strasse 1 in Zürich zu einem monatlichen Brutto-Mietzins von Fr. 1'145.– (act. 1 Rz. 3 u. 6; act. 4/1). Mit Schreiben vom 8. Juni 2022 mahnten die Eigentümerinnen die Beschwerdeführer für ausstehende Mietzinszahlungen und setzten ihnen eine dreissigtägige Frist zur Zahlung an unter der Androhung, bei unbenütztem Ablauf der Frist werde das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt (act. 4/6–9). Mit Kündigung vom 13. Juli 2022 kündigten die Eigentümerinnen das Mietverhältnis unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. August 2022 ausserordentlich wegen Zahlungsverzugs (act. 4/3–4 u. 4/10–11). Die gegen diese Kündigung seitens der Beschwerdeführer erhobene Einsprache zogen diese anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 28. September 2022 zurück (act. 1 Rz. 10). Am 30. September 2022 fand eine Handänderung im Grundbuch statt und die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) wurde Eigentümerin der streitgegenständlichen Wohnung (act. 1 Rz. 5 u. act. 4/5). Die Beschwerdegegner haben die Wohnung bis heute nicht an die Beschwerdeführerin zurückgegeben.

1.2 Mit Gesuch vom 25. Oktober 2022 beantragte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) die Ausweisung der Beschwerdeführer unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 1). Nachdem die Vorinstanz bei den Beschwerdeführern eine Stellungnahme eingeholt hatte (act. 5 u. 8 f.), hiess sie das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 9. Dezember 2022 gut ([act. 10] = act. 14).

1.3 Gegen diesen Entscheid erhob C._____ im Namen der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 23. Dezember 2022 (Datum Poststempel) rechtzeitig (act. 11b–c) Beschwerde.

Da die Rechtsmittelschrift nur von C._____ unterzeichnet worden war und eine Vollmacht der Beschwerdeführer zu seinen Gunsten fehlte, wurde den Beschwerdeführern mit Verfügung vom 27. Dezember 2022 Frist angesetzt, um die bisherigen rechtlichen Schritte von C._____ zu genehmigen und allenfalls eine rechtsgültig unterzeichnete Vollmacht einzureichen. Zudem wurde die Prozessleitung delegiert (act. 16). Mit Eingabe vom 29. Dezember 2022 (Datum Poststempel) teilten die Beschwerdeführer der Kammer innert Frist mit, dass sie C._____ für das vorliegende Verfahren eine Vollmacht erteilten (act. 19).

Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–12). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, kann auf das Einholen einer Beschwerdeantwort verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.1 Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert nicht mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe des Mietzinses für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis des im Mietvertrag vereinbarten monatlichen Mietzinses von Fr. 1'145.– ein Total von Fr. 6'870.– (act. 4/1 = act. 9/5; vgl. act. 14 E. 7.1.). Dem ist zu folgen. Die Eingabe der Beschwerdeführer ist daher als Beschwerde entgegenzunehmen.

2.2 Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzu-

treten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte wie auch für sog. unechte Noven.

3.1 Die Vorinstanz erwog, vorliegend sei die Wirksamkeit der Zahlungsverzugskündigung zu prüfen. Insbesondere könne im vorliegenden Verfahren die Rüge der Missbräuchlichkeit der Kündigung nicht mehr erhoben werden, da die Beschwerdeführer die Kündigungsanfechtung vor der Schlichtungsbehörde zurückgezogen hätten. Die Vorinstanz kam gestützt auf den eingangs wiedergegebenen (vgl. hiavor E. 1.1) und von den Beschwerdeführern unbestritten gebliebenen Sachverhalt und mit Blick auf die klare Rechtslage zum Schluss, es liege eine wirksame Zahlungsverzugskündigung vor. Daran ändere insbesondere das Vorbringen der Beschwerdeführer nichts, die streitgegenständlich Mietwohnung befinde sich in einem desolaten Zustand. In diesem Fall hätten sie sich nämlich von ihrer Zahlungspflicht nur nach erfolglosem Ansetzen einer angemessenen Frist zur Mängelbehebung durch Hinterlegung des Mietzinses bei der vom Kanton bezeichneten Stelle befreien können. Die Beschwerdeführer hätten aber weder dargelegt noch belegt, ob und wenn ja, wo und in welcher Höhe welche ausstehenden Mietzinse hinterlegt worden seien. Entsprechend sei davon auszugehen, der Mietzins sei nicht innert der ihnen angesetzten Frist bezahlt worden (act. 14 E. 3 ff.).

3.2.1 Mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzen sich die Beschwerdeführer im Rahmen ihrer bei der Kammer erhobenen Beschwerde nicht auseinander und setzen dem vorinstanzlichen Schluss, wonach sie sich zur Zeit ohne Rechtsgrund in der streitgegenständlichen Wohnung befänden, nichts entgegen:

So machen sie losgelöst von den vorinstanzlichen Erwägungen und soweit nachvollziehbar u.a. geltend, den Entscheid nicht zu akzeptieren, da sie bei einer "so verwahrlosten Wohnung" eine Mietzinsreduktion wollten. Dabei verkennen sie, dass bei allfälligen Mängeln des Mietobjekts den gesetzlichen Regeln entsprechend vorzugehen ist (vgl. Art. 259 ff. OR) und ihre Pflicht zur Bezahlung des Mietzinses (Art. 257 OR) nicht dahinfällt. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist nicht der Anspruch auf eine allfällige Mietzinsreduktion, sondern die bis-

her unrechtmässig nicht erfolgte Rückgabe der Wohnung an die Eigentümerin. Auf den pauschalen Einwand der Beschwerdeführer ist bereits deshalb nicht weiter einzugehen.

Ebenfalls keinen Zusammenhang zum vorinstanzlichen Entscheid weisen die Ausführungen bezüglich der angeblichen Befangenheit des Rechtsvertreters der Vermieterschaft auf, und es bleibt unklar, was die Beschwerdeführer daraus für das vorliegende Verfahren ableiten wollen.

Soweit sich die Beschwerdeführer darüber beschweren, dass "bis heute keine Stellungnahme für den kopierten Mietvertrag gegeben" worden sei, bleibt immerhin festzuhalten, dass die Beschwerdeführer bereits vor Vorinstanz geltend gemacht hatten, der von der Beschwerdegegnerin eingereichte Mietvertrag (act. 4/1) sei nicht das Originaldokument, da ihm ein Stempel fehle (act. 8), und sie reichten der Vorinstanz ihrerseits den Mietvertrag ein (act. 8/1). Die Vorinstanz erachtete dieses Vorbringen als nicht entscheidrelevant, insbesondere auch, weil der behauptete Originalvertrag gar einen noch höheren Bruttomietzins aufweise als der von der Beschwerdegegnerin eingereichte (vgl. act. 14 E. 3). Zu dieser Erwägung äussern sich die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde wiederum nicht und es ist nicht ersichtlich, was sie aus dem behaupteten Umstand konkret für ihren Standpunkt ableiten. Dass zwischen ihnen und den ehemaligen Eigentümerinnen ein Mietverhältnis geschlossen wurde, blieb jedenfalls bereits vor Vorinstanz unbestritten.

3.2.2 Damit fehlt es der Beschwerde an einer hinreichenden bzw. überhaupt an einer Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid. Die Beschwerde erfüllt damit die Anforderungen an eine hinreichende Begründung (vgl. hiavor E. 2.2) nicht. Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

4.1 Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 6'870.– (vgl. E. 2.1) ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 400.– festzusetzen.

4.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: den Beschwerdeführern nicht, weil sie mit ihrer Beschwerde unterliegen, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.– festgesetzt und den Gesuchsgegnern und Beschwerdeführern je zur Hälfte unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 15, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein.

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. 6'870.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Fabio

versandt am:
6. Januar 2023