

ZH_OBERGERICHT LF140066 vom 21. August 2014

ZH Obergericht, 2014-08-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF140066

FR: ZH_OBERGERICHT LF140066 du 21 août 2014

IT: ZH_OBERGERICHT LF140066 del 21 agosto 2014

Erwägungen

E. 1

Die Beklagten und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) sind seit März 2001 Mieter der sich nunmehr im Eigentum der Klägerin und Berufungsbe- klagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) befindenden 5 ½-Zimmerwohnung an der D. _____-Strasse ... in E. _____ sowie des dazugehörigen Einstellplatzes (act. 3/3-5). Mit Eingabe vom 1. Juli 2014 stellte die Berufungsbeklagte beim Be- zirksgericht Horgen das Ausweisungsbegehren, nachdem sie den Berufungsklä- gern auf Ende Juni 2014 ordentlich gekündigt hatte und diese kundgetan hatten, dass sie die genannten Räumlichkeiten nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht ver- lassen würden (act. 1; act. 3/9-10; act. 3/15; act. 3/16). Die Vorinstanz gab dem Begehren mit Urteil vom 25. Juli 2014 statt und verpflichtete die Berufungskläger, Wohnung und Einstellplatz bis spätestens 29. August 2014 zu räumen und ord- nungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unter- lassungsfall (act. 17, Dispositivziffern 1 und 2).

- 4 -

E. 2

Hiergegen erklärten die Berufungskläger mit Eingabe vom 5. August 2014 (beim Empfang des Obergerichts am 6. August 2014 abgegeben) rechtzeitig Be- rufung (act. 18; act. 10/2-3). Sie stellten den sinngemässen Antrag, das angefoch- tene Urteil sei aufzuheben und es sei das Mietverhältnis bis April 2015 zu erstre- cken. Mit Schreiben vom 15. August 2014 teilte Rechtsanwalt lic. iur. Y. _____ mit, dass er die Berufungskläger im Verfahren vor Obergericht nicht vertrete (act. 22). Die Berufungskläger reichten am 16. August 2014, mithin noch innert Berufungs- frist, einen "Nachtrag" zu ihrer Berufung ein, in dem sie ausführten, dass sie ledig- lich auf eine Erstreckung bis 15. Januar 2015 angewiesen seien, da sie ab dann dank Unterstützung des Arbeitgebers des Berufungsklägers einen befristeten Mietvertrag für eine andere Wohnung hätten (act. 23 S. 2 f.). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Auf die Einholung einer Be- rufungsantwort wurde verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Sache erweist sich als spruchreif.

E. 3

Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fäl- len nach Art. 257 ZPO kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen wer- den (act. 17 S. 3 f.). Diese schloss ferner zutreffend, dass die Kündigung form- und fristgerecht erfolgte: Die Berufungsbeklagte kündigte den Berufungsklägern – wie gesetzlich vorgeschrieben (Art. 266l und 266n OR) – mit amtlichem Formular und in zwei separaten Schreiben auf den 30. April 2014 (act. 3/9-10). Weil die Kündigung gemäss Mietvertrag zwischen den Parteien lediglich dreimonatlich im Voraus auf Ende März, Ende Juni und Ende September ausgesprochen werden darf, teilte die Berufungsbeklagte den Berufungsklägern mit

Schreiben vom 13. Mai 2014 mit, dass die Auszugsfrist bis zum 30. Juni 2014 andauere (act. 3/15). Dieses Vorgehen war im Hinblick auf Art. 266a Abs. 2 OR korrekt. Die Bestimmung sieht vor, dass die Kündigung bei Nichteinhalten der vorgesehenen Frist oder des vorgesehenen Termins für den nächstmöglichen Termin gilt. Schliesslich wurde auch die dreimonatige Kündigungsfrist eingehalten, da die Kündigungsschreiben den Berufungsklägern – wie die Vorinstanz zu Recht erwog (act. 17 S. 4 f.; vgl. act. 3/11-12) – als am 18. Januar 2014 zugegangen gelten. Das Mietverhältnis wurde somit gültig auf Ende Juni 2014 beendet.

- 5 - 4.1 Die Berufungskläger führen in ihren beiden Eingaben aus, dass sie vielleicht nicht alles richtig gemacht hätten, der Mietzins aber doch jeden Monat bezahlt worden sei und die Berufungsbeklagte daher bis heute keinen finanziellen Verlust habe erleiden müssen. Sie bitten um eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis 15. Januar 2015, was auch für die Berufungsbeklagte eine annehmbare Lösung sei (act. 18 S. 1 und act. 23 S. 2 f.). Aufgrund der 14-jährigen Dauer des Mietverhältnisses, ihrer Verwurzelung in der Nachbarschaft und im Dorf, ihrer persönlichen und finanziellen Umstände, namentlich der vorübergehenden Arbeitslosigkeit des Berufungsklägers, der gesundheitlichen Beschwerden der Berufungsklägerin und der aufgelaufenen Betreibungen, aber auch wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Wohnungsmarkt handle es sich um einen Härtefall, der im Sinne von Art. 272 ZGB eine Erstreckung des Mietverhältnisses rechtfertige (act. 18 S. 2). 4.2 Wie bereits die Vorinstanz aufzeigte, ist der Umstand, dass möglicherweise keine (oder zumindest keine aktuellen) Mietzinsausstände vorliegen, sondern die Mietzinse teilweise einfach verspätet bezahlt wurden (vgl. act. 1 S. 5; act. 3/7; act. 3/8), vorliegend nicht von Relevanz. Denn die Berufungsbeklagte hat das Mietverhältnis ordentlich gekündigt, was unter Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Fristen und Termine stets zulässig ist (Art. 266a Abs. 1 OR). Insofern kann auch nicht berücksichtigt werden, dass sich die Berufungskläger – wie sie darlegen und auch aus den Beilagen ersichtlich ist (act. 20/1; act. 20/13; act. 20/20) – trotz grösserer finanzieller Schwierigkeiten und einer im Raum stehenden Konkurseröffnung über den Berufungskläger (act. 20/7) offenbar bemühten, die Mietzinsverpflichtungen jeden Monat vor den anderen Schulden zu gleichen. Die Berufungsbeklagten ersuchen um eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis 15. Januar 2015, weil der Verlust ihrer Familienwohnung in der sozialen und finanziellen Situation, in der sie sich gegenwärtig befänden, eine unverhältnismässige Härte bedeuten würde. Das Begehren um Erstreckung des Mietverhältnisses muss aber innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde eingereicht werden (Art. 273 Abs. 2 lit. a OR). Diese Frist

- 6 - haben die Berufungskläger verpasst. Im vorliegenden Berufungsverfahren kann nicht über die Erstreckung befunden werden. Der von den Berufungsklägern in Aussicht gestellte Auszug auf Ende Jahr vermag an der rechtsgültigen Beendigung des Mietverhältnisses nichts zu ändern.

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 18 und 23, sowie an das Bezirksgericht Horgen und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 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. 12'480.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: Dr. M. Isler versandt am:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.