

ZH_OBERGERICHT LF160057 vom 1. Oktober 2016

ZH Obergericht, 2016-10-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF160057

FR: ZH_OBERGERICHT LF160057 du 1 octobre 2016

IT: ZH_OBERGERICHT LF160057 del 1 ottobre 2016

Erwägungen

E. 1

sowie die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin 2 (fortan Berufungsklägerin 2) (act. 1 S. 3; act. 4/11 S. 3). Auf ein erstes Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte) vom 7. Dezember 2015 trat die Kammer mit Entscheid vom 3. Mai 2016 nicht ein, da die Zahlungs-

- 4 - aufforderung sowie die Kündigung lediglich an die Berufungsklägerin 1 nicht jedoch auch an die Berufungsklägerin 2 gerichtet war (act. 4/11 S. 11 ff.).

E. 2

Noch vor Eröffnung des obergerichtlichen Entscheids mahnte die Berufungsbeklagte mit Schreiben vom 19. April 2016 nunmehr beide Berufungsklägerinnen für ausstehende Mietzinse im Gesamtbetrag von Fr. 26'293.– ab. Sie forderte die Berufungsklägerinnen darin weiter auf, den ausstehenden Betrag umgehend zu überweisen. Sofern die Zahlung nicht innert 30 Tagen erfolgen würde, werde das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257d OR ausserordentlich gekündigt. Weiter legte sie der Zahlungsaufforderung eine detaillierte Aufstellung der offenen Mietzinse bei (act. 4/12). Das Schreiben wurde der Berufungsklägerin 2 am 20. April 2016 (act. 4/13/2) und der Berufungsklägerin 1 am 27. April 2016 (act. 4/13/1 i.V.m. act. 4/14; BGE 119 II 147, E. 2) zugestellt. Mit amtlichem Formular vom 28. Mai 2016 sprach die Berufungsbeklagte gegenüber den Berufungsklägerinnen die ausserordentliche Kündigung des Mietverhältnisses per 30. Juni 2016 aus (act. 4/16). Die Schreiben wurden den Berufungsklägerinnen je am 30. Mai 2016 zugestellt (act. 4/17/1-2).

E. 3

Am 4. Juli 2016 stellte die Berufungsbeklagte beim Bezirksgericht Dielsdorf (nachfolgend Vorinstanz) das eingangs erwähnte Ausweisungsbegehren (act. 1- 4). Nachdem die Berufungsbeklagte fristgerecht den verlangten (act. 5) Kostenvorschuss von Fr. 1'600.– geleistet hatte (act. 8), setzte die Vorinstanz den Berufungsklägerinnen Frist an, um zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 10). Nach Eingang der Stellungnahme samt Beilagen (act. 12-15) und Nachreichung der Beilagedoppel (act. 16 sowie act. 19 S. 2), hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 15. August 2016 gut und verpflichtete die Berufungsklägerinnen unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle, das Mietobjekt unverzüglich zu räumen, ordnungsgemäss zu verlassen und der Berufungsbeklagten zu übergeben (act. 17 = act. 19 = act. 21). Das Urteil wurde am 13. September 2016 zugestellt (act. 17 a.E.).

E. 3.1

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung erhebende Partei hat konkrete Anträge zu stellen und zu begründen. Sie hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. (vgl. im Einzelnen ZK ZPO-Reetz/Theiler, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 33 ff.).

E. 3.2

Die Berufungsklägerinnen beanstanden, dass die Vorinstanz keinen klaren Fall im Sinne von Art. 257 Abs. 1 ZPO hätte annehmen dürfen. So sei die Forderungshöhe der Mietzinsausstände nicht nachvollziehbar. In den Zahlungsandrohungen sei jeweils nur die Summe der Ausstände, nicht jedoch deren Zusammensetzung genannt. Überdies hätten sie der Berufungsbeklagten – entgegen deren Darstellung – am 13. Juni 2013 Fr. 10'758.25 und am 25. September 2014 Fr. 10'000.– bezahlt. Seit Mai 2016 werde der laufende Mietzins überdies ordnungsgemäss beglichen. Die Berufungsbeklagte habe das Ausweisungsbegehren zu spät gestellt. Durch die Annahme der Mietzinszahlungen sei ein neuer Mietvertrag zu Stande gekommen. Zudem seien vom 4. Juli 2016 bis am 26. August 2016 Umbauarbeiten am Dachstock der Liegenschaft vorgenommen worden, für welche den Berufungsklägerinnen eine angemessene Mietzinsreduktion zustehe. Auch sei der Mietzins nicht an den gesunkenen Referenzzinssatz angepasst worden (act. 20 S. 2 ff.).

- 7 - III. 1. Es fällt zunächst auf, dass sich die Berufungsschrift (act. 20) fast wortwörtlich mit der Stellungnahme vor der Vorinstanz deckt (act. 12). Die blosser Wiederholung des vor Vorinstanz Vorgebrachten ist jedoch ungenügend und hat i.d.R. mangels rechtsgenügender Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid das Nichteintreten auf das Rechtsmittel zur Folge (ZK ZPO-Reetz/Theiler, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 36). Davon kann vorliegend allerdings abgesehen werden, da die Berufung in jedem Fall inhaltlich unbegründet ist. 2. Um unnötige Wiederholungen zu vermeiden, kann hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO sowie zur Zahlungsverzugskündigung im Sinne von Art. 257d OR auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 19 E. III./1.1 f., S. 4 f.). Es ist hervorzuheben, dass für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren einzig entscheidend ist, ob sich die Berufungsklägerinnen zu Recht im Mietobjekt aufhalten oder ob sie nach einer gültigen Kündigung ohne Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben sind. Die Vorbringen der Berufungsklägerinnen zu ihrer persönlichen Situation, dass sie nach dem Tod von F._____ eine schwere Zeit durchgemacht hätten, beide gesundheitlich stark angeschlagen seien und eine Rente der Berufungsklägerin 1 durch das zuständige Betreibungsamt zunächst widerrechtlich gepfändet worden sei (act. 20 S. 3 f.), sind für die Beurteilung der Streitsache – mögen sie auch teilweise nachvollziehbar sein – nicht relevant und damit nicht weiter zu beachten. 3. Auch vor der Rechtsmittelinstanz stellen die Berufungsklägerinnen zu Recht nicht in Frage, dass die Zahlungsaufforderung und Kündigungsandrohung vom 19. April 2016 sowie die Kündigung vom 28. Mai 2016 in Anwendung von Art. 257d OR form- und fristgerecht erfolgten. Ebenso stellen sie nicht in Abrede, dass seit Juni 2013 Mietzinse ausstehend seien. Die Behauptung der Berufungsklägerinnen, dass sie die Forderungshöhe von Fr. 26'293.– nicht verstehen könnten, da ihnen deren detaillierte Zusammensetzung nicht genannt worden sei

- 8 - (act. 20 S. 2), ist angesichts der klaren Aktenlage unzutreffend. Die Berufungsbeklagte stellte ihnen zusammen mit der Zahlungsaufforderung und Kündigungs-

androhung vom 19. April 2016 eine monatsgenaue Zusammenstellung der bezahlten und nicht bezahlten Mietzinse seit Juni 2013 bis April 2016 zu (act. 4/12). Entgegen der Darstellung der Berufungsklägerinnen (act. 20 S. 2) berücksichtigt die Aufstellung auch die Nachzahlung von Fr. 10'000.– Ende September 2014 (act. 4/12/1-2, jeweils S. 4). Die ebenso geleistete Nachzahlung von Fr. 10'758.25 im Juni 2013, auf die sich die Berufungsklägerinnen weiter beziehen (act. 2 S. 2; vgl. auch act. 14/2), beglich die Ausstände bis Juni 2013 (act. 14/1a), was sogar die Berufungsklägerinnen selbst bestätigen (act. 2 S. 2). Die Berufungsbeklagte genügte mit dem Schreiben vom 19. Mai 2016 den hohen inhaltlichen Anforderungen (vgl. dazu etwa BGer, 4A_306/2015 vom 14. Oktober 2015, E. 2; 4A_134/2011 vom 23. Mai 2011, E. 3 sowie OGer ZH, LF150075 vom 18. Januar 2016, E. 7.1 m.w.H.) an eine klar und deutlich abgefasste Zahlungsaufforderung und Kündigungsandrohung nach Art. 257d Abs. 1 OR. Für die Berufungsklägerinnen war damit ohne Weiteres erkennbar, welche Beträge zur Abwendung der Kündigung bezahlt werden müssen. Das Argument, dass ihnen die genaue Zusammensetzung der abgemahnten Forderung nicht bekannt gewesen sei, zielt ins Leere. 4. Eine Kündigung nach Art. 257d Abs. 2 OR ist – wie jede Kündigung bei der Miete von Wohnräumen – nach Art. 271 f. OR anfechtbar (vgl. statt vieler BGE 120 II 31, E. 4 sowie ZK-Higi, N 58 zu Art. 257d m.w.H.). Bereits vor der Vorinstanz wiesen die Berufungsklägerinnen darauf hin, dass sie die Kündigung vom 28. Mai 2016 ordentlich angefochten hätten und das dazu eingeleitete Schlichtungsverfahren sistiert worden sei (act. 12 S. 2 bzw. S. 4; vgl. insbesondere auch act. 7). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hätte die Vorinstanz die Gültigkeit der Kündigung auch im Lichte von Art. 271 f. OR als Vorfrage und nach den Grundsätzen von Art. 243 ff. ZPO prüfen müssen (BGE 117 II 554, E. 2; 118 II 302, E. 4b; 141 III 262, E. 3.2 mit zahlreichen Hinweisen; BGer, 6A_636/2015 vom 21. Juni 2016, E. 2.5 [zur Publikation vorgesehen] sowie zuletzt BGer, 4A_100/2016 vom 13. Juli 2016, E. 2.2.4). Die Vorinstanz machte in ihrem Ent-

- 9 - scheid keine Ausführungen dazu (act. 19 S. 2 ff.). Dieses Säumnis kann ihr jedoch nicht vorgeworfen werden, weil es die Berufungsklägerinnen vor der Rechtsmittelinstanz unterlassen, eine entsprechende Rüge vorzubringen, und lediglich erwähnen, sie hätten die Kündigung denn auch angefochten, weil sie sie für unzulässig hielten (act. 20 S. 3). Der Kammer ist eine dahingehende Prüfung damit verwehrt. Eine treuwidrige Kündigung wäre im Übrigen auch nicht ersichtlich: Einerseits liessen die Berufungsklägerinnen vor der Vorinstanz jede Substantiierung zur Treuwidrigkeit vermissen und begnügten sich mit einem blossen Verweis auf das sistierte Schlichtungsverfahren (act. 12 S. 2 bzw. S. 4). Andererseits ist es zulässig, das Verfahren der Zahlungsverzugskündigung korrekt zu wiederholen, wenn auf ein Ausweisungsbegehren "im ersten Anlauf" – wie vorliegend (act. 4/11 S. 12 f.) – wegen Formmängeln nicht eingetreten worden war (vgl. zuletzt BGE 141 III 101, E. 2.8 m.w.H.). Ferner sind weitere, im Rahmen der Zahlungsverzugskündigung noch denkbare (für eine beispielhafte Aufzählung vgl. etwa Lachat et al., Das Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., Zürich 2009, S. 546 f.), Anfechtungsgründe i.S.v. Art. 271 f. OR nicht ersichtlich.

E. 4

Mit Eingabe vom 23. September 2016 (Datum Poststempel) erhoben die Berufungsklägerinnen fristgerecht Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil

- 5 - (act. 20). Bereits am 19. September 2016 hatte die Berufungsbeklagte der Kammer eine Eingabe samt Beilagen (act. 23 sowie act. 24/1-3) mit folgenden prozessualen

Anträgen eingereicht (act. 23 S. 1): "1. Die Klägerinnen seien solidarisch zu verpflichten, nach Art. 99 ZPO eine Sicherheit für die Parteientschädigung des zweitinstanzlichen Berufungsverfahrens in der Höhe von Fr. 2'019.60 zu leisten. 2. Bis die verlangte Parteikostensicherstellung eingegangen ist, sei mit der Ansetzung der Frist zur Erstattung der Berufungsantwort zuzuwarten.

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage des Doppels von act. 20, an die Berufungsklägerinnen unter Beilage des Doppels von act. 23, sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

- 12 - 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. 12'786.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht

hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Der

Gerichtsschreiber: MLaw P. Klaus versandt am:

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