

ZH_OBERGERICHT LF180024 vom 4. Juni 2018

ZH Obergericht, 2018-06-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF180024

FR: ZH_OBERGERICHT LF180024 du 4 juin 2018

IT: ZH_OBERGERICHT LF180024 del 4 giugno 2018

Erwägungen

E. 1.1

A. _____ und B. _____ sind seit Februar 2017 Mieter einer 3 ½- Zimmerwohnung an der D. _____-Str. ... in ... E. _____ (nachfolgend Mieter). Der monatliche Mietzins der Wohnung beträgt Fr. 2'010.–. C. _____ ist die Vermieterin (nachfolgend Vermieterin; vgl. act. 3/1). Mit Schreiben vom 7. März 2017 mahnte die Vermieterin die Mieter wegen ausstehenden Mietzinses für den Monat März und mit Schreiben vom 3. Mai 2017 wegen ausstehenden Mietzinses für den Monat Mai (vgl. act. 3/3 und act. 3/6+7). In der Folge bezahlten die Mieter diese Ausstände (vgl. act. 3/4 und act. 3/8+9). Am 20. Juli 2017 wandte sich die Rechtsvertreterin der Vermieterin schriftlich und unter Beilage einer entsprechenden Vollmacht an die Mieter und wies diese auf ihre Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme hin (vgl. act. 3/10+11). Da die Mieter den Mietzins für September 2017 lediglich im Umfang von Fr. 1'010.– bezahlt hatten (vgl. act. 3/14), mahnte die Rechtsvertreterin die Mieter mit Schreiben vom 19. September 2017 wegen ausstehenden Mietzinses für den Monat September und setzte ihnen eine 30-tägige Zahlungsfrist an, unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung gemäss Art. 257d OR bei unbenutztem Fristablauf (vgl. act. 3/12+13, siehe auch act. 3/15+16). Den Mietzins für Oktober 2017 bezahlten die Mieter ebenfalls nur im Umfang von Fr. 1'010.– (vgl. act. 3/17). Nachdem die Mieter den Ausstand des Mietzinses September 2017 nicht beglichen hatten, kündigte die Vermieterin am 30. Oktober 2017 den Mietvertrag mittels amtlich genehmigtem Formular per 30. November 2017 (vgl. act. 3/23+24).

- 4 -

E. 1.2

Mit Eingabe vom 8. Dezember 2017 (Datum Poststempel) stellte die Vermieterin bei der Vorinstanz gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Mit zunächst unbegründetem Urteil vom 7. Februar 2018 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch gut. Sie verpflichtete die Mieter antragsgemäss, die Mietwohnung unverzüglich zu verlassen, zu räumen und der Vermieterin in ordnungsgemässen Zustand mit allen Schlüssen zu übergeben. Gleichzeitig wies die Vorinstanz das Gemeindeammannamt F. _____ an, diesen Entscheid auf Begehren der Vermieterin zu vollstrecken (vgl. act. 21 = act. 24 = act. 26, nachfolgend zitiert als act. 24; siehe auch eingangs aufgeführtes vorinstanzliches Dispositiv). Gegen den begründeten Entscheid erhoben die Mieter mit Eingabe vom 10. April 2018 (Datum Poststempel) rechtzeitig Berufung beim Obergericht, mit welcher sie sinngemäss den vorab angeführten Antrag stellen (vgl. act. 25, zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 22). In prozessualer Hinsicht beantragen die Mieter die Sistierung des Berufungsverfahrens (vgl. act. 31 und act. 33, siehe dazu E. 3. unten).

E. 1.3

Den Kostenvorschuss von Fr. 1'100.– für das Berufungsverfahren leisteten die Mieter auf erste Aufforderung hin (vgl. act. 29, act. 30/1+2, act. 36). Auf die Einholung einer Berufungsantwort wurde verzichtet (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-22). Das Verfahren ist spruchreif.

E. 2.1

Mit der Berufung kann unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor der ersten Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Berufung ist zu begründen (Art. 311 Abs. 1 ZPO), d.h. die Berufung führende Partei hat im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid ihrer Meinung nach falsch ist und deshalb abgeändert werden muss (sog. Begründungslast; vgl. BGE 138 III 374 E. 4.3.1). An die Rechtsmitteleingaben von Laien werden allerdings nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Rechtsmittelinstanz entschei-

- 5 - den soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. etwa OGer ZH LF170044 vom 28. August 2017 E. 4.2. m.H.).

E. 2.2

Die Mieter beantragen die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und verlangen im Ergebnis, dass auf das Ausweisungsbegehren der Vermieterin nicht einzutreten ist (vgl. insb. act. 25 S. 2). Die Berufung erfolgte fristgerecht, und die Mieter sind zur Berufung legitimiert, da sie durch den angefochtenen Entscheid beschwert sind. Es ist daher auf die Berufung einzutreten.

E. 3.1

Die Mieter ersuchen um Sistierung des Berufungsverfahrens mit der Begründung, sie hätten gegen die Vermieterin am 25. April 2017 wegen "Art. 146 StGB (Prozessbetrug)" Strafanzeige eingereicht. Ihrer Ansicht nach dürfe das Berufungsverfahren erst wieder aufgenommen werden, wenn die Staatsanwaltschaft auf ihre "Anmeldung der Strafverfolgung" nicht eingehe (vgl. act. 31+33).

E. 3.2

Das Gericht kann ein Verfahren sistieren, wenn die Zweckmässigkeit dies verlangt. Das Verfahren kann namentlich sistiert werden, wenn der Entscheid vom Ausgang eines anderen Verfahrens abhängig ist (Art. 126 Abs. 1 ZPO). Eine Sistierung mit Blick auf ein anderes Verfahren kommt nicht nur in Frage, wenn dieses eine identische Klage zwischen den gleichen Parteien betrifft; sie kann etwa auch zur Vermeidung inkohärenter Entscheide oder deshalb erfolgen, weil eine bedeutende Vereinfachung des zu sistierenden Verfahrens erwartet werden kann (vgl. ZK ZPO-STAEHELIN, 3. A., Art. 126 N 3, BK ZPO I-FREI, Art. 126 N 3, KAUFMANN, DIKE-Komm-ZPO, 2. A., Art. 126 N 8).

E. 3.3

Inwiefern sich das mit der Strafanzeige verfolgte Ziel auf das Berufungsverfahren auswirken bzw. der Ausgang der Strafuntersuchung eine entscheidende präjudizielle Wirkung auf das Ausweisungsverfahren haben könnte, haben die

- 6 - Mieter weder dargetan noch ist dies ersichtlich. Es kann mithin nicht gesagt werden, der Verzicht auf eine Sistierung im heutigen Zeitpunkt verhindere eine Einheitlichkeit der Rechtsverwirklichung. Zudem ist keine bedeutende Vereinfachung des zu sistierenden Verfahrens zu erwarten.

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