

# ZH\_OBERGERICHT LF190046 vom 28. August 2019

ZH Obergericht, 2019-08-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF190046](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF190046)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF190046 du 28 août 2019

IT: ZH\_OBERGERICHT LF190046 del 28 agosto 2019

## Erwägungen

### E. 1

Das angefochtene Urteil vom 9. August 2019 stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz ging von einem Streitwert von Fr. 18'000.– aus. Da sich die Parteien nicht zur Höhe des Streitwertes geäußert hatten, ging sie bei Annahme einer Verfahrensdauer von sechs Monaten damit von einem hypothetischen Mietzins von Fr. 3'000.– monatlich aus (act. 11 S. 5 E. III./2.). Dies ist nicht zu beanstanden. Wenn die Beklagten gegen diese Festsetzung des Streitwertes vorbringen, die Vorinstanz nehme einen monatlichen Mietzins von Fr. 7'200.– an, und sie die Festlegung des Streitwertes bei Fr. 10'000.– verlangen, gehen sie von falschen Grundlagen aus. Einen Mietzins von Fr. 7'200.– ergäbe sich, wenn man von einer Verfahrensdauer von 2.5 Monaten ausginge. Bei einem Streitwert wie von den Beklagten verlangt, ergäbe dies einen hypothetischen Mietzins von Fr. 4'000.–, und damit mehr, als die Vorinstanz annahm. Da die angenommene Verfahrensdauer der Vorinstanz von sechs Monaten nicht zu beanstanden ist und von den Beklagten auch nicht beanstandet wird, ergäbe sich dadurch ein Streitwert von Fr. 24'000.–. Dies würde sich zu Ungunsten der Beklagten auswirken, weshalb es beim von der Vorinstanz angenommenen Streitwert bleibt. Der Streitwert der Berufung ist ohnehin in jedem Fall erreicht.

- 4 -

### E. 2

Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). 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 einzutreten. Wiederholungen des bereits vor der ersten Instanz Vorgetragenen genügen den gesetzlichen Anforderungen an eine Begründung aber ebenso wenig wie allgemeine Kritik am angefochtenen Entscheid bzw. an den erstinstanzlichen Erwägungen.

### E. 3

Mit diesen Erwägungen der Vorinstanz setzen sich die Beklagten in ihrer Berufungsschrift nicht auseinander. Sie nehmen keinerlei Bezug zum vorinstanzlichen Entscheid und legen insbesondere nicht dar, weshalb der Vorinstanz eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes oder eine unrichtige Rechtsanwendung vorzuwerfen wäre (vgl. act. 12 S. 1 f.). Vielmehr wiederholen oder ergänzen sie das bereits vor Vorinstanz Vorgetragene (vgl. act. 7), namentlich machen sie Ausführungen dazu, erstaunt gewesen zu sein, die Liegenschaft räumen zu müssen, nachdem sie der Klägerin ein Kaufangebot unterbreitet hätten, sowie dass sie zwischenzeitlich eine andere Liegenschaft gefunden hätten und dass sie noch bis zum Bezug der neuen Liegenschaft an der bisherigen Adresse verbleiben wollten. Die Berufungsschrift genügt damit den oben genannten Anforderungen nicht (E. II./2.). Mangels Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid ist auf die Berufung nicht einzutreten. Nur ergänzend ist auf Folgendes hinzuweisen: Soweit die Beklagten (sinn- gemäss) geltend machen, der Rechtsgrund für den Verbleib in der Liegenschaft sei dadurch gegeben, dass die Klägerin auf die schriftlich geäußerte Rückkaufs- absicht mehr als einen Monat lang – namentlich bis zur Aufforderung zur Räumung der Liegenschaft – mit Stillschweigen reagiert und damit den Verbleib in der Liegenschaft toleriert habe und damit ein Mietverhältnis entstanden sei, handelt es sich zum einen um ein unzulässiges neues Vorbringen, welches hier nicht mehr zu beachten ist (vgl. Art. 317 ZPO). Zum andern widerspricht der nun verfolgte Standpunkt klar dem vor Vorinstanz Vorgetragenen, wo die Beklagten noch ausdrücklich festhielten, ihren Verbleib in der Liegenschaft "nicht als Mietverhältnis" zu betrachten (vgl. act. 7 S. 2). Darauf sind sie zu behaften. Sodann ist die

- 6 - Behauptung, die Klägerin habe auf das Kaufangebot nicht reagiert, aktenwidrig. Vielmehr erklärte diese nach Kontaktaufnahme durch die Beklagten unverzüglich und wiederholt, an einem Verkauf der Liegenschaft an die Beklagten nicht interessiert zu sein und die Räumung der Liegenschaft zu verlangen (vgl. E. I./1.). Auch aus diesen Gründen wäre der Berufung kein Erfolg beschieden. IV. Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Kostenregelung zu bestätigen. Zudem werden die Beklagten für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung im Rechtsmittelverfahren bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Mit der Vorinstanz ist für die Festlegung der Höhe der Gebühren von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 18'000.– auszugehen (siehe dazu die obenstehenden Erwägungen zum Streitwert). Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr ist damit in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1–3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'000.– festzusetzen. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Beklagten ist keine Entschädigung zuzusprechen, weil sie unterliegen, der Klägerin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihr daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

- 7 - Es wird beschlossen:

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