

ZH_OBERGERICHT LF240012 vom 7. März 2024

ZH Obergericht, 2024-03-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF240012

FR: ZH_OBERGERICHT LF240012 du 7 mars 2024

IT: ZH_OBERGERICHT LF240012 del 7 marzo 2024

Erwägungen

E. 1

Mit Eingabe vom 5. September 2023 (Datum Poststempel) gelangten die Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Zürich, Audienz (nachfolgend: Vorinstanz), und beantragten die Ausweisung der Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) aus der 3-Zimmerwohnung im EG links in der Liegenschaft F._____-strasse ..., ... Zürich (act. 1). Daraufhin wurde den Berufungsklägern mit Verfügung vom 13. Oktober 2023 Frist zur Stellungnahme angesetzt und den Berufungsbeklagten gleichzeitig Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses eingeräumt (act. 4). Der Kostenvorschuss ging innert Frist ein (act. 7). Mit Eingaben vom 26. Oktober 2023 (Datum Poststempel) nahmen die Berufungskläger fristgerecht Stellung zum Gesuch (act. 8; act. 10), worauf die Vorinstanz mit Urteil vom 19. Januar 2024 das Ausweisungsbegehren guthiess (act. 11 = act. 14 = act. 16, fortan act. 14).

E. 2

Mit Eingabe vom 1. Februar 2024 erhoben die Berufungskläger rechtzeitig Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 15, zur Rechtzeitigkeit act. 12b und 12c).

E. 2.1

Zunächst ist auf den Einwand der Berufungskläger einzugehen, die Kündigung sei missbräuchlich. Die Anfechtung einer Kündigung wegen Missbräuchlichkeit bzw. Verstosses gegen Treu und Glauben nach Art. 271 f. OR muss innerhalb der Verwirkungsfrist von Art. 273 OR erfolgen. Ist dies nicht geschehen, kann die Rüge, die Kündigung sei treuwidrig bzw. missbräuchlich gewesen, im Ausweisungsverfahren nicht mehr erhoben werden (BGE 133 III 175 E. 3; BGer, Urteile 4A_571/2020 vom 23. März 2021, E. 4.2, nicht publ. in: BGE 147 III 218, 4A_333/2022 vom 9. November 2022, E. 6; 4A_367/2022 vom 10. November 2022, E. 5.2.1).

E. 2.2

Dass die (ordentliche) Kündigung nicht rechtzeitig angefochten wurde, stellen die Beschwerdeführer nicht in Abrede (vgl. E. III.1. vorstehend). Damit kann deren Missbräuchlichkeit im vorliegenden Ausweisungsverfahren nicht überprüft werden, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat.

E. 2.3

Weiter ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses nur dann möglich, wenn diese rechtzeitig, d.h. innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung, bei der Schlichtungsbehörde verlangt wurde (Art. 273 Abs. 2 OR). Die Frist zur Erhebung einer Klage auf Erstreckung haben die Berufungskläger jedoch verpasst. Damit ist ihr Recht auf Erstreckung endgültig verwirkt.

Entsprechend können auch die von den Berufungsklägern vorliegend vorgebrachten Härtegründe, welche die Wohnungssuche erschweren können, etwa die Kinder sowie die schlechte finanzielle Lage, nicht geprüft bzw. berücksichtigt werden.

E. 3

Aufgrund des Gesagten erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

- 5 - IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

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