

# ZH\_OBERGERICHT PF130040 vom 17. September 2013

ZH Obergericht, 2013-09-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PF130040](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF130040)

FR: ZH\_OBERGERICHT PF130040 du 17 septembre 2013

IT: ZH\_OBERGERICHT PF130040 del 17 settembre 2013

## Erwägungen

### E. 1

Mit Urteil vom 7. August 2013 hiess das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Dietikon das Ausweisungsbegehren der C.\_\_\_\_\_ Anlagestiftung (nachfolgend Beschwerdegegnerin) gut und verpflichtete A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend Beschwerdeführer) die 4½-Zimmer-Wohnung ..., ... OG, an der D.\_\_\_\_\_ -Strasse ... in E.\_\_\_\_\_, unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (Urk. 11 S. 5 Dispositiv-Ziffer 1). Die Entscheidgebühr von Fr. 1'200.- wurde A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ je zur Hälfte auferlegt unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag, jedoch mit dem von der Beschwerdegegnerin geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'200.- verrechnet. Die Beschwerdeführer wurden zu gleichen Teilen verpflichtet, der Beschwerdegegnerin diesen Betrag zu ersetzen, unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag (Urk. 11 S. 5 Dispositiv-Ziffer 4). Ferner wurden die Beschwerdeführer zu gleichen Teilen verpflichtet, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von Fr. 200.- zu bezahlen, unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag (Urk. 11 S. 5 Dispositiv-Ziffer 5).

### E. 2

Mit Beschwerde vom 28. August 2013 (Datum Poststempel) fochten A.\_\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_\_ diesen Entscheid an (Urk. 12). Einen konkreten Antrag stellten die Beschwerdeführer nicht. Sinngemäss ergibt sich aber aus ihren Ausführungen, dass sie die Kosten- und Entschädigungsfolgen anfechten wollen (Urk. 12 S. 2). Sie machten nämlich geltend, das Ausweisungsverfahren sei gar nicht nötig gewesen. Die Wohnungsübergabe hätte am Freitag stattfinden sollen. Da sie (A.\_\_\_\_\_) und ihr Mann (B.\_\_\_\_\_) alleine den Haushalt packen und zügeln und ausserdem die fünf Kinder versorgen mussten, seien sie nicht fertig gewesen, als Herr F.\_\_\_\_\_ eingetroffen sei. Es hätten aber nur noch ein paar kleine Sachen im Gang vor der Tür gestanden. Sie hätten Herrn F.\_\_\_\_\_ gebeten, den Abgabetermin auf Montag

- 3 - zu verschieben, was er nicht bewilligt habe. Er habe ihnen gesagt, er gehe jetzt in sein Büro und beantrage die Zwangsräumung. Sie hätten am Samstag, den 8. Juni 2013 die Wohnung geputzt. Zweimal hätten sie versucht die Schlüssel per Post der Vermieterin zuzustellen und jedes Mal sei die Sendung zurückgekommen. Sie hätten deshalb vor, bei der Vermieterin vorbeizugehen und die Schlüssel abzugeben. Ihrer Meinung nach habe Herr F.\_\_\_\_\_ keinen Grund gehabt, eine Zwangsräumung zu beantragen. Wegen zwei Tagen gehe die Welt nicht unter. Da sie seit dem 7. Juni 2013 nicht mehr dort wohnten, seien sie nicht bereit, die Gerichtskosten der Beschwerdegegnerin zu ersetzen bzw. ihr eine Parteientschädigung zu bezahlen (Urk. 12 S. 1-2 sinngemäss).

### E. 3

Die Kläger sind berechtigt, das Mietobjekt jederzeit auf ein Monatsende hin zu verlassen unter Voranzeige des Auszuges von 14 Tagen. Mit dem letzten Tag des Monats endet dann auch die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses und der Nebenkosten.

#### **E. 4**

Für die Dauer der Erstreckung gelten die Bedingungen des laufenden Mietvertrages weiter. Die Wohnung darf nicht untervermietet werden.

#### **E. 5**

Die Kläger reichen diese Vereinbarung umgehend der Schlichtungsbehörde ein mit dem Begehren um Abnahme der Ladungen für die Verhandlung vom 18. Oktober 2012 und Abschreibung des Verfahrens zufolge Vergleichs." In der Folge erstreckte die Beschwerdegegnerin das Mietverhältnis am 31. Mai 2013 "einmalig und in Kulanz" bis zum 7. Juni 2013 8:30 Uhr (Urk. 2/7). In diesem Schreiben wurden die Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass bei Nichteinhaltung der Frist das amtliche Ausweisungsverfahren eingeleitet werde. Am 13. Juni 2013 ging bei der Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin ein (Urk. 1).

- 5 - c) Die Beschwerdeführer bestreiten nicht, dass sie am 7. Juni 2013, als Herr F. \_\_\_\_\_ vorbei kam, die Wohnung noch nicht geputzt und vollständig geräumt hatten. Die Wohnungsabgabe konnte demnach nicht fristgerecht am

#### **E. 7**

Juni 2013, 8:30 Uhr, stattfinden. Die Beschwerdeführer hatten keine Berechtigung, sich länger als bis zum 7. Juni 2013 in der Wohnung aufzuhalten. Die Schlüsselübergabe hätte am 7. Juni 2013 erfolgen müssen. Die Beschwerdegegnerin hat deshalb zu Recht den Rechtsweg beschritten und ein Ausweisungsverfahren angestrebt. Das Gericht hat einen Entscheid gefällt und zufolge der Gutheissung des Ausweisungsbegehrens den Beschwerdeführern gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO die Kosten auferlegt. Es liegen keine besonderen Umstände vor, die aufgrund der Billigkeit eine andere Kostenverteilung rechtfertigen würden. Insbesondere ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer der Vorinstanz entgegen ihrer Behauptung in der Beschwerde nicht mitgeteilt hatten, dass sie die Wohnung am 8. Juni 2013 geräumt hatten, liegt doch kein entsprechendes Schreiben bei den Akten. Zudem sind sie der Hauptverhandlung vom 7. August 2012 unentschuldig ferngeblieben (Prot. I S. 5). Es hat deshalb bei der vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsregelung zu bleiben. Die kostenpflichtige Partei, vorliegend die Beschwerdeführer, haben der anderen Partei den geleisteten Vorschuss zu ersetzen sowie die zugesprochene Parteientschädigung zu bezahlen (Art. 111 Abs. 2 ZPO). 4. Da die Beschwerdeführer die Höhe der Entschädigung und der Gerichtsgebühr nicht angefochten haben, sind diese auf ihre Angemessenheit nicht zu überprüfen. 5. Die Beschwerde ist abzuweisen. 6. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer die Kosten für das Rechtsmittelverfahren zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage für die Festsetzung der Gerichtskosten bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). In zweiter Instanz wird die Entscheidgebühr nach Massgabe dessen, was vor der Rechtsmittelinstanz noch im Streit liegt, bestimmt

- 6 - (§ 12 Abs. 2 GebV OG). Vorliegend beträgt der Streitwert Fr. 1'400.- (Fr. 1'200.- Entscheidgebühr zuzügl. Fr. 200.- Parteientschädigung). In Anwendung von §§ 4 Abs. 1,

8 Abs. 1 und 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die Entscheidunggebührr für das Beschwerdeverfahren auf Fr. 250.- festzulegen. Mangels Umtrieben ist der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen. Es wird erkannt:

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