

ZH_OBERGERICHT PF160008 vom 4. März 2016

ZH Obergericht, 2016-03-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF160008

FR: ZH_OBERGERICHT PF160008 du 4 mars 2016

IT: ZH_OBERGERICHT PF160008 del 4 marzo 2016

Erwägungen

E. 1

Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte vermietete mit Mietverträgen vom 4. August 2009 und 17. Januar 2002 zum einen das Mietobjekt "4-Zi- Einfamilienhaus" an der D._____strasse ... in ... Zürich und zum anderen den Parkplatz Nr. ... E._____ in ... Zürich an die Gesuchsgegner und Berufungskläger (act. 4/2-3). Die Gesuchsgegner und Berufungskläger werden nachfolgend der Einfachheit halber als Mieter, die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte als Vermieterin bezeichnet.

E. 1.1

Gegen Erledigungsentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung nach Art. 308 ff. ZPO zulässig (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 314 ZPO). Vorausgesetzt ist in vermögensrechtlichen Angelegenheiten ein Rechtsmittelstreitwert von Fr. 10'000.00 (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Bruttomietzinsen für eine Verfahrensdauer von 6 Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet, konkret auf Basis der monatlichen Bruttomietzinsen für Haus und Parkplatz von Fr. 1'513.00 auf total Fr. 9'078.00 (act. 19 S. 5; zur Höhe des Mietzinses vgl. act. 4/2, 4/3, 4/11). Da nach dieser Berechnungsweise der Mindeststreitwert für die Zulässigkeit der Berufung nicht gegeben war, wies die Vorinstanz in der Rechtsmittelbelehrung zu ihrem Entscheid auf die Beschwerde nach Art. 319 ff. ZPO als zulässiges Rechtsmittel hin (act. 19 S. 6). Richtig ist, dass sich der Streitwert des Ausweisungsverfahrens nach den Bruttomietzinsen für die vom jeweiligen Verfahren betroffene Zeitdauer richtet, während welcher der Vermieter nicht über das Mietobjekt verfügen kann. Steht (im Falle der Ausweisung nach Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses) in Frage, ob überhaupt ein Recht zur Kündigung bestand, so ist indes zu prüfen, per welchen Zeitpunkt die Vermieterin das Mietverhältnis im Falle des Obsiegens der Mieterin frühestmöglich ordentlich kündigen könnte. Geht es um Wohn- oder Geschäftsräume, so hat dies im Allgemeinen und auch hier die Berücksichtigung der dreijährigen Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zur Folge (vgl. OGer ZH LF140014 vom 22. April 2014, E. III./4. mit Hinweisen; vgl. auch DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, online-Stand 20. Oktober 2013, Art. 91 N 15, 44, 46). Dem angefochtenen Entscheid lässt sich entnehmen, dass die Mieter bereits vor Vorinstanz die Auffassung vertraten, die eingangs erwähnten Kündigungen seien (unter anderem aufgrund einer seit Oktober 2014 laufenden Kündigungssperrfrist) nicht zulässig gewesen (act. 19 S. 3; vgl. act. 10). Bei der Bemessung

- 5 - der vom Rechtsmittelverfahren betroffenen Benutzungsdauer ist die Sperrfrist daher zu berücksichtigen. Der frühestmögliche ordentliche Kündigungstermin nach deren Ablauf (die Sperrfrist ist ab Eingang des Rechtsmittels zu berechnen) fällt auf den 31. Mai 2019 (das Mietverhältnis über das Einfamilienhaus kann mit einer dreimonatigen

Kündigungsfrist auf jedes Monatsende ausser Dezember gekündigt werden, act. 4/2). Der Streitwert des Berufungsverfahrens entspricht somit 39 Bruttomietzinsen von Fr. 1'478.00 (act. 4/11), was ein Total von Fr. 57'642.00 ergibt (der separat vermietete Parkplatz kann dabei vernachlässigt werden; für diesen gälte die Sperrfrist ohnehin nicht). Das führt zur Zulässigkeit der Berufung. Das Obergericht behandelt ein Rechtsmittel ungeachtet seiner Bezeichnung als das, was es richtigerweise ist oder wäre. Mitunter muss die Frage der aufschiebenden Wirkung klar gestellt werden, weil diese bei Berufung und Beschwerde unterschiedlich ist; im vorliegenden Fall kann das offen bleiben, weil heute entschieden wird (vgl. OGer ZH PF110004 vom 9. März 2011, E. 5.2). Im Übrigen ist die Behandlung als Berufung für die Mieter aufgrund der weniger eng gefassten Rügegründe (vgl. Art. 310 und 320 ZPO) und der zumindest beschränkten Zulässigkeit von Noven (vgl. gleich nachfolgend II./1.3) grundsätzlich von Vorteil.

E. 1.2

In der Berufungsschrift sind konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen und zu begründen. Der Berufungsschrift der Mieter (act. 20) lassen sich sinngemäss die eingangs angeführten Rechtsmittelanträge entnehmen. Zur Begründung ihres Rechtsmittels machen die Mieter in ihrer Eingabe vom 23. Februar 2016 verschiedene Ausführungen, und sie legen eine Vielzahl von Beilagen ins Recht (act. 20, act. 21/1-148, act. 22/1-31). Dazu ist das Folgende festzuhalten: Die Berufung führende Partei hat sich in der Begründung ihrer Rechtsmittelanträge mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides einlässlich auseinandersetzen und hat anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (vgl. im Einzelnen ZK ZPO-REETZ/THEILER, 2. Auflage 2013, Art. 311 ZPO N 36). Diese Anforderungen gelten – wenn auch weniger streng – auch gegenüber juristischen Laien. Auch sie müssen zur Begründung wenigstens rudimentär darlegen, an welchen Mängeln der angefochte-

- 6 - ne Entscheid ihrer Auffassung nach leidet. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Berufung nicht eingetreten. Insbesondere genügt es nicht, zur Begründung eines Rechtsmittels lediglich auf das vor Vorinstanz Gesagte oder auf Beilagen zu verweisen oder den angefochtenen Entscheid allgemein als falsch, willkürlich oder ähnliches zu bezeichnen (vgl. [zur Beschwerde] OGer ZH PF150065 vom 26. November 2015, E. II./1. m.w.Nw.; vgl. auch BGE 138 III 374, E. 4.3.1). Die Kritik der Mieter ist also aus sich selbst heraus zu würdigen. Insbesondere ist es nicht Sache des Obergerichts (oder der Gegenpartei), in den eingereichten Beilagen nach weiteren Anhaltspunkten und Argumenten zu forschen, welche den Standpunkt der Mieter stützen könnten. Die Eingabe der Mieter vom 23. Februar 2016 enthält einzelne konkrete Rügen. Sie genügt damit grundsätzlich den Anforderungen an die Begründung eines Rechtsmittels (wenn auch knapp; ob die Rügen stichhaltig sind, wird nachfolgend geprüft). Auf die innert Frist erhobene Berufung ist daher einzutreten.

E. 1.3

Neue Tatsachenvorbringen und neue Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur zulässig, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Neue rechtliche Argumente können indes in der Berufungsbegründung unbeschränkt geltend gemacht werden, da die Berufungsinstanz das Recht im Rahmen der erhobenen Rügen ohnehin von Amtes wegen anwendet (Art. 57 ZPO). 2. Die Vorinstanz erwog, die

Vermieterin habe die Mietverhältnisse mit den Mietern mit separaten Schreiben vom 16. Juni 2015 und unter Verwendung des amtlichen Formulars ordentlich per 30. September 2015 gekündigt. Die Kündigungen hätten den einschlägigen Vorschriften entsprochen und seien den Mietern nach den eingereichten Sendungsverfolgungen der Post am 17. Juni 2015 zugestellt worden. Die Mieter hätten die Kündigungen am 6. Juli 2015 bei der Schlichtungsbehörde Zürich angefochten, doch sei dieses Verfahren mit Be-

- 7 - schluss vom 19. Oktober 2015 wegen Nichterscheinens der Mieter zur Schlichtungsverhandlung als gegenstandslos abgeschlossen worden. Eine seit Oktober 2014 bestehende Kündigungs-sperrfrist, wie sie von den Mietern behauptet werde, sei aus den Akten nicht ersichtlich. Die Mieter hätten zwar am 6. Oktober 2014 bei der Schlichtungsbehörde Zürich eine Klage gegen die Vermieterin eingereicht, doch sie hätten diese an der Schlichtungsverhandlung vom 6. Januar 2015 vorbehaltlos zurückgezogen. Ein Klagerückzug durch die Mieter vermöge keine Sperrfrist nach Art. 271a Abs. 1 lit. e OR auszulösen. Selbst wenn eine Sperrfrist bestanden hätte, wären die Kündigungen vom 16. Juni 2015 nur anfechtbar (und nicht nichtig) gewesen. Da die Mieter an der Schlichtungsverhandlung über ihr Anfechtungsbegehren unentschuldigt nicht erschienen seien, sei das Verfahren abgeschlossen worden. Der Vollständigkeit halber erwähnte die Vorinstanz weiter, dass auch das zuletzt erwähnte Schlichtungsverfahren über die Kündigungsanfechtung (das aber ohnehin erst nach dem Erhalt der Kündigungen vom 16. Juni 2015 angehoben wurde) aufgrund dessen Ab-schreibung keine Sperrfrist ausgelöst habe. Der rechtlich relevante Sachverhalt sei, so die Vorinstanz weiter, damit er-stellt, und die Rechtslage sei klar. Aus diesen Gründen hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Vermieterin gut (vgl. zum Ganzen act. 19 S. 3-5). 3. Zur Berufungsschrift der Mieter (act. 20):

E. 2

Am 18. Dezember 2015 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht Au-dienz des Bezirksgerichts Zürich (Vorinstanz) gestützt auf Art. 257 Abs. 1 ZPO das eingangs angeführte Ausweisungsbegehren gegen die Mieter (act. 1). Das Ausweisungsbegehren stützt sich auf die ordentlichen Kündigungen der oben ge-nannten Mietverhältnisse vom 16. Juni 2015 (act. 1 S. 2, act. 4/4, 4/6).

E. 3

Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren mit dem eingangs an- geführten Urteil vom 26. Januar 2016 gut und verurteilte die Mieter, das soeben genannte Einfamilienhaus an der D.____strasse ... und den Parkplatz Nr. ... zu räumen und der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben (act. 13 = act. 19). Das Urteil wurde den Mietern am 15./20. Februar 2016 zugestellt (act. 14/b-c).

E. 3.1

Die Mieter erklären zur Besetzung der Vorinstanz, sie würden nicht verstehen, warum Ersatzrichterin F.____ ihren Fall bearbeitet habe (act. 20 S. 1). Was die Mieter damit sagen wollen, ist nicht klar. Auch wenn sie sinnge- mäss ein Ablehnungsbegehren gegen Ersatzrichterin F.____ stellen wollten, würden sich Weiterungen erübrigen. Auf völlig unspezifizierte Ablehnungsbegeh- ren ist nicht einzugehen (vgl. BGer 5D_9/2015 vom 9. Januar 2015).

E. 3.2

Die Mieter rügen, dass ihnen je lediglich ein amtliches Kündigungsformular zugestellt worden sei, obwohl es sich (je) um Kündigungen von zwei separaten Mietverträgen (Reiheneinfamilienhaus und Parkplatz) handle. Für die beiden

- 8 - Mietverträge würden unterschiedliche Kündigungsauern gelten, und sie sollten daher separat gekündigt werden (act. 20 S. 1 f.). Die Mieter machen damit (gestützt auf vor Vorinstanz eingereichte Beweismittel der Vermieterin) geltend, die Kündigungen vom 16. Juni 2015 hätten an einem formellen Mangel gelitten. Die Rüge ist nicht stichhaltig. Das Gesetz verlangt nach Art. 266l Abs. 2 OR lediglich bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen, dass der Vermieter mit amtlichem Formular kündigt (vgl. die Regeste zu Art. 266l OR). Bei gesondert vermieteten Einstellplätzen oder dergleichen ist ein solches Formular nicht vorgeschrieben. Dass die Vermieterin auf dem Formular für die Kündigung der Wohnraummiete (welches sie in je einem Exemplar an beide Mieter zustellte, act. 4/4-7) auch den Parkplatz kündigte, ist daher nicht zu beanstanden. Die Mieter irren im Übrigen mit ihrem Hinweis auf unterschiedliche Kündigungsfristen. Die Parteien haben in beiden Mietverträgen (über das Einfamilienhaus und über den Parkplatz) dieselbe Kündigungsregelung vereinbart (vgl. act. 4/2-3).

E. 3.3

Die Mieter erklären, sie würden den Parkplatz Nr. ..., zu dessen Räumung sie verpflichtet worden seien, bereits seit September 2015 ohnehin nicht mehr benutzen (act. 20 S. 1). Dieser tatsächliche Hinweis ist neu und im Berufungsverfahren nicht zu hören, da weder vorgebracht wurde noch ersichtlich ist, weshalb die Mieter das nicht bereits vor erster Instanz behaupteten (vgl. vorne II./1.3). Im Weiteren werfen die Mieter der Vorinstanz vor, sie habe die Adresse des Parkplatzes falsch bezeichnet (E._____ ... statt E._____ ...; act. 20 S. 1). Die Mieter geben indes nicht an, an welcher Stelle die Vorinstanz die falsche Adressangabe gemacht habe; soweit ersichtlich, verzeichnet die Vorinstanz den Parkplatz im angefochtenen Entscheid stets an der Adresse "E._____ ..." (vgl. act. 19). Ohnehin ist nicht ersichtlich, welchen Nachteil die Mieter aus einem solchen Fehler erleiden könnten. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

- 9 -

E. 3.4

Zum Verfahren über die Anfechtung der Kündigungen vom 16. Juni 2015 (welches die Schlichtungsbehörde wie bereits erwähnt abschrieb, nachdem die Mieter nicht erschienen waren, vgl. act. 4/8) behaupten die Mieter, sie seien zur Schlichtungsverhandlung vom 19. Oktober 2015 nicht "unentschuldigt" nicht erschienen. Die Mieter geben indes weder an, wann und aus welchen Gründen sie sich entschuldigt hätten, noch behaupten sie, sie seien tatsächlich an der Verhandlung (zu der sie vorgeladen worden waren, vgl. act. 17/6-7) erschienen. Die Ansicht der Mieter, ihre Dokumentation sei nicht durchgelesen worden (act. 20 S. 1), entband die Mieter nicht von den mit einem unentschuldigtem Nichterscheinen verbundenen Säumnisfolgen (auf welche die Mieter hingewiesen worden waren, vgl. act. 17/6). Ohnehin wäre es – falls sie mit der Abschreibung des Verfahrens nicht einverstanden waren – an den Mietern gewesen, den Abschreibungsentscheid anzufechten (vgl. die Rechtsmittelbelehrung in act. 4/8). Dass sie das getan hätten, ist nicht ersichtlich und wird von den Mietern auch nicht geltend gemacht. Die Vorinstanz hat sodann richtig festgehalten, dass die Mieter ihre Anfechtungsberechtigung aufgrund der Abschreibung des entsprechenden Schlichtungsverfahrens verwirkten und dass die behauptete

Rechtsmissbräuchlichkeit der Kündigungen (im Sinne von Art. 271 f. OR) im Ausweisungsverfahren danach nicht mehr (auch nicht vorfrageweise) geprüft werden kann (vgl. act. 19 S. 4). Auf die berufungsweise geäußerte Kritik der Mieter an der Begründung der Kündigungen vom 16. Juni 2015 (act. 20 S. 2) ist daher nicht weiter einzugehen.

E. 3.5

Was den Rückzug ihres gegen die Vermieterin gestellten Schlichtungsbegehrens aus dem Jahr 2014 angeht (aus diesem Verfahren schlossen die Mieter, die Kündigungen vom 16. Juni 2015 seien während einer Sperrfrist erfolgt), erklären die Mieter berufungsweise nur, dass sie zur Unterschrift genötigt worden seien (act. 20 S. 2). Abgesehen davon, dass die Mieter nicht angeben, auf welche Weise und von wem genau sie genötigt worden seien, hätten sie das in Wahrung der 90tägigen Frist in einer Revision gegen den Abschreibungsentscheid geltend zu machen (Art. 328 Abs. 1 lit. c, Art. 329 Abs. 1 ZPO). Solange

- 10 - das nicht geschieht, hat der Rückzug (unabhängig von einem allfälligen Willensmangel) die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids (Art. 241 Abs. 2 ZPO).

E. 3.6

Mit dem Hinweis auf die Entschädigung von 6 Monatsmieten und der Erklärung, sie würden auch im März 2016 noch im Mietobjekt verbleiben (act. 20 S. 2), beziehen die Mieter sich wohl auf die (bereits erwähnte) Streitwertberechnung der Vorinstanz auf Basis von 6 Monatsmieten. Was das für die Prüfung des Ausweisungsbegehrens für Konsequenzen haben könnte, ist nicht ersichtlich.

E. 3.7

Die Mieter argumentieren weiter, sie könnten das Mietobjekt nicht verlassen, weil sie und ihre Familie, insbesondere ihre zwei Kinder in Erstausbildung, an das Quartier gebunden seien (act. 20 S. 2). Diese Umstände wären allenfalls für die Beurteilung einer Härte in einem Verfahren über ein Erstreckungsbegehren relevant (Art. 272 Abs. 1 OR). Ein solches Begehren haben die Mieter indes nicht innert Frist gestellt (vgl. Art. 273 Abs. 2 OR). Daher ist darauf nicht einzugehen.

E. 3.8

Allfällige weitere, insbesondere finanzielle Streitigkeiten der Parteien sind nicht Thema des Ausweisungsverfahrens. Die Hinweise der Mieter auf "völlig von der Realität entfernte" Forderungen der Vermieterin und auf Investitionen am Mietobjekt (act. 20 S. 2) sind daher nicht weiter zu prüfen. Auch ein angeblicher "aggressiver Hausfriedensbruch" vom Sommer 2015 und weitere pauschale Vorwürfe der Mieter an die Adresse der Vermieterin oder von Nachbarn ("verlogene Mobber", "Rassisten-Denunzianten", "abgrundtiefe Zustände"; "Betrüge", "Mietvertragsbrüche", "Verleumdungen", etc.; vgl. act. 20 S. 2 f.) sind hier nicht zu thematisieren.

E. 3.9

Mit Fragen zum konkreten Vorgehen bei einer Ausweisung (act. 20 S. 2 unten) sind die Mieter an das zuständige Stadtammannamt zu verweisen, das sie im Hinblick auf den Vollzug der Ausweisung gegebenenfalls kontaktieren wird. 4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Mieter nichts aufzuzeigen vermögen, was an den Erwägungen des angefochtenen Entscheids (vgl. vorne II./2.) zu beanstanden wäre. Die Mieter dringen mit

ihren Argumenten gegen den

- 11 - angefochtenen Entscheid daher nicht durch. Die Vorinstanz ist zu Recht zum Schluss gekommen, dass der relevante Sachverhalt hinsichtlich des Ausweisungsbegehrens der Vermieterin erstellt und die Rechtslage klar sei. Für eine Er-streckung der Auszugsfrist bei gegebenem Ausweisungsanspruch gibt es keine Rechtsgrundlage. Somit ist die Berufung der Mieter abzuweisen und der ange-fochtene Entscheid zu bestätigen. III. 1.

Ausgangsgemäss werden die Mieter kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Vermieterin ist mangels Aufwendungen im Berufungsverfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen. 2. Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV). Dem tragen die Tarife gemäss §§ 4 ff. GebV OG Rechnung. Die Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 3, § 8 Abs. 1 sowie § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG festzusetzen. Zum Streitwert kann auf das eingangs Gesagte verwiesen werden (vorne II./1.1). 3. Die Mieter ersuchen wie erwähnt sinngemäss um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 20 S. 2 f.). Die Gutheissung eines solchen Gesuchs setzt voraus, dass die gesuchstellenden Parteien nicht über die erforderlichen Mittel verfügen und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (vgl. Art. 117 ZPO). Aussichtslos ist ein Begehren, dessen Gewinnaussichten im Rahmen einer vorsorglichen und summarischen Prüfung der Sach- und Rechtslage betrachtet beträchtlich geringer erscheinen als die Verlustgefahren (KUKO ZPO-JENT-SØ-RENSSEN, 2. Auflage 2014, Art. 117 ZPO N 33). Nach den vorstehenden Erwägungen enthielt die Berufung der Mieter nur einzelne konkrete Rügen, die überhaupt eine ansatzweise Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid darstell-ten. Die Rügen erwiesen sich insgesamt klar als nicht stichhaltig. Was lediglich in einem Anfechtungs- oder Erstreckungsverfahren oder in einer Revision gegen

- 12 - den Abschreibungsentscheid im Schlichtungsverfahren hätte vorgebracht werden können, war gänzlich ungeeignet, etwas am Ausweisungsanspruch der Vermieter zu ändern. Dasselbe gilt für die zitierte Pauschalkritik und für das zumindest an-deutungsweise gestellte Ablehnungsbegehren. Die Berufung der Mieter vom 23. Februar 2016 war daher von Anfang an aussichtslos. Das führt zur Abweisung des Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege, ohne dass auf die Mittellosigkeit der Mieter einzugehen wäre. Nur nebenbei ist danach noch festzuhalten, dass es an den Mietern wäre, den Rechtsanwalt zu bezeichnen, dessen Bestellung als unentgeltlichen Rechts-beistand sie wünschen. Das Gericht bestellt den Beistand lediglich im Anwen-dungsbereich von Art. 69 ZPO von sich aus (vgl. dazu OGer ZH PC130030 vom 26. Juni 2013, E. II./7.). Es wird beschlossen:

E. 4

Mit Eingabe vom 23. Februar erhoben die Mieter ein Rechtsmittel ge-gen das Urteil vom 26. Januar 2016. Sie stellen sinngemäss die eingangs ange-führten Anträge.

E. 5

Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1- 17). Auf das Einholen eines Kostenvorschusses bzw. einer Berufungsantwort wurde verzichtet (vgl. Art. 98 und Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Allerdings ist der Vermieterin mit dem vorliegenden Entscheid noch eine Kopie von act. 20 zuzustellen.

- 4 - II. 1. Vorbemerkungen zum Verfahren:

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