

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF230070-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiber
MLaw B. Lacic

Urteil vom 20. November 2023

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegnerinnen und Berufungsklägerinnen,

gegen

C. _____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach
vom 7. August 2023 (ER230044)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 25. Mai 2023 (Datum Poststempel) gelangte die Gesuchstellerin an die Vorinstanz und beantragte die Ausweisung der Gesuchsgegnerin 1 und 2 aus der 4.5-Zimmer-Wohnung an der D.____-Strasse ..., in E.____ (act. 1). Daraufhin wurde den Gesuchsgegnerinnen mit Verfügung vom 6. Juni 2023 Frist zur Stellungnahme und der Gesuchstellerin gleichzeitig Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 4). Der Kostenvorschuss ging am 8. Juni 2023 ein (act. 6). Mit Eingabe vom 23. Juni 2023 ersuchte die Gesuchsgegnerin 1 um Erstreckung der ihr angesetzten Frist um 30 Tage (act. 9). Daraufhin erstreckte die Vorinstanz mit Verfügung vom 29. Juni 2023 der Gesuchsgegnerin 1 die Frist zur Stellungnahme bis zum 10. Juli 2023 sowie bedingt bis zum 17. Juli 2023 unter der Voraussetzung, dass mit der Stellungnahme Belege eingereicht würden, aufgrund derer der Erstreckungsgrund glaubhaft erscheine (act. 10). Nachdem weder von der Gesuchsgegnerin 1 noch von der Gesuchsgegnerin 2 eine Stellungnahme eingegangen war, hiess die Vorinstanz mit zunächst unbegründetem und danach begründetem Urteil vom 7. August 2023 das Ausweisungsbegehren gut (act. 13; act. 19 = act. 23, fortan act. 23).

1.2. Mit Eingabe vom 21. September 2023 (Datum Poststempel des von der Gesuchsgegnerin 2 unterzeichneten Exemplars: 21. September 2023; Datum der Überbringung des von der Gesuchsgegnerin 1 unterzeichneten Exemplars: 22. September 2023) erhoben die Gesuchsgegnerinnen rechtzeitig Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 24 und 25; zur Rechtzeitigkeit act. 20 und 21).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 – 21). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). 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 die Berufungsinstanz entscheiden

soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Hierzu bedarf es einer Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3. Die Gesuchsgegnerinnen stützen sich auf den Standpunkt, die Kündigung der Gesuchstellerin möge im Hinblick auf die Fristen korrekt ausgesprochen worden sein; da diese für den eigentlichen Kündigungsgrund allerdings keinerlei Beweise vorweisen könne, würden sie die Kündigung als nichtig betrachten (act. 24 und 25). Mit diesen Vorbringen bestreiten die Gesuchsgegnerinnen sinngemäss die Sachverhaltsdarstellungen der Gesuchstellerin im vorinstanzlichen Verfahren betreffend Kündigungsgrund, die von der Vorinstanz – da unbestritten geblieben – als massgeblicher Sachverhalt dem Urteil zugrunde gelegt wurde. Im Ergebnis machen sie damit eine falsche Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz geltend. Nachdem sich die Gesuchsgegnerinnen im vorinstanzlichen Verfahren indes nicht zur Sache geäussert hatten (vgl. E. 1.1. vorstehend), erfolgt diese Behauptung erstmalig im Berufungsverfahren. Diese neue Tatsachenbehauptung erfüllt die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Art. 317 ZPO allerdings nicht, zumal die Gesuchsgegnerinnen die Möglichkeit hatten, diese im vorinstanzlichen Verfahren bereits vorzubringen. Folglich muss sie unberücksichtigt bleiben. Entsprechend erweist sich die Berufung als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

4. Ausgangsgemäss werden die Gesuchsgegnerinnen kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist ausgehend von einem Streitwert von CHF 11'274.– (vgl. act. 23 E. 5) und unter Berücksichtigung der eher geringen Schwierigkeit des Falles auf CHF 400.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG) und den Gesuchsgegnerinnen je zur Hälfte – unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag – aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind

keine zuzusprechen: den Gesuchsgegnerinnen nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, der Gesuchstellerin nicht, weil ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen und das angefochtene Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Bülach vom 7. August 2023 bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf CHF 400.– festgesetzt und den Gesuchsgegnerinnen je zur Hälfte – unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag – auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von act. 24 und 25, sowie an das Bezirksgericht Bülach, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 11'274.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: