

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF210024-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Seebacher

Beschluss vom 3. Mai 2021

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

B. _____ **AG**,

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 22. März 2021 (ER210011)

Erwägungen:

1.1 Mit Urteil vom 22. März 2021 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Bülach (nachfolgend Vorinstanz) ein von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) gegen den Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) gestelltes Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete den Berufungskläger, die Loftwohnung (ca. 267 m²) im 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) der Liegenschaft C._____-strasse ... in D._____
unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 14 [= act. 11 = act. 16]). Dieser Entscheid wurde dem Berufungskläger am 31. März 2021 zugestellt (act. 12).

1.2 Am 9. April 2021 erhob der Berufungskläger gegen den Entscheid der Vorinstanz rechtzeitig Berufung, wobei er die folgenden Anträge stellte (act. 15):

- " 1. Es sei dem Gesuchsteller zu gestatten, das gemietete Wohnobjekt Loftwohnung, 3. Obergeschoss in der Liegenschaft C._____-strasse ..., D._____
bis spätestens 30. April 2021 zu bewohnen.
2. Es seien die Verfahrenskosten beiden Parteien je hälftig aufzuerlegen."

1.3 Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-12). Da sich die Berufung des Berufungsklägers sofort als offensichtlich unbegründet bzw. offensichtlich unzulässig erweist, bzw. sie teilweise gegenstandlos geworden ist, kann auf die Einholung einer Berufungsantwort der Gegenpartei verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO) und es ist ohne Weiterungen zu entscheiden.

2.1. Der angefochtene Entscheid vom 22. März 2021 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). Da vom Berufungskläger die Gültigkeit der Kündigung nicht in Frage gestellt wurde (vgl. act. 9), bestimmt sich der Streitwert des Ausweisungsverfahrens danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer über das mutmassliche Objekt noch nicht verfügen kann, wobei praxisgemäss von einer ef-

fektiven Verfahrensdauer von nicht mehr als sechs Monaten auszugehen ist. Aufgrund des vereinbarten Bruttomietzinses von Fr. 4'000.– (act. 3/1) ging die Vorinstanz zu Recht von einem Streitwert von Fr. 24'000.– aus. Der Streitwert der Berufung ist somit erreicht und die Berufung zulässig.

2.2. 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). Neue Behauptungen und Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgetragen werden (vgl. Art. 317 ZPO). Es gilt die Rüge- bzw. Begründungsobliegenheit, was bedeutet, dass die Berufung führende Partei sich mit den Erwägungen der Vorinstanz im Einzelnen auseinanderzusetzen und konkret aufzuzeigen hat, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren des Bezirksgerichts falsch war (BGE 138 III 374, E. 4.3.1). Ist dies nicht der Fall, ist auf die Berufung nicht einzutreten (ZR 110/2011 Nr. 80; OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E. II.2.1; ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 34, 36).

3. Der Berufungskläger macht im Rahmen seiner Berufungsschrift – wie bereits vorinstanzlich – geltend, dass er als Selbständigerwerbender Corona-bedingt in Zahlungsschwierigkeiten und aus diesem Grund mit den Mietzinszahlungen in Rückstand geraten sei. Obwohl ihm von Seiten der Berufungsbeklagten zunächst telefonisch angeboten worden sei, dass er die Rückstände über einen Zeitraum von acht Monaten zurückbezahlen könne, sei ihm schriftlich dann nur eine fünfmonatige Zahlungsfrist angeboten worden. Der Berufungskläger anerkennt – wie bereits vorinstanzlich – dass er diese Zahlungsvereinbarung unterschrieben habe, er jedoch in der Folge die darin vereinbarten Zahlungsmodalitäten nicht habe einhalten können. Dementsprechend bestreitet der Berufungskläger – wie bereits vorinstanzlich (vgl. act. 9) – die Gültigkeit der ausserordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzug nicht. Im Rahmen seiner Berufung beantragt er einzig, es sei ihm zu gestatten, die streitgegenständliche Wohnung bis spätestens 30. April 2021 zu

bewohnen (act. 15), wobei er vorinstanzlich noch beantragt hatte, das Auszugsdatum sei auf spätestens 25. April 2021 festzusetzen (act. 9).

Die Vorinstanz hat sich mit diesem Standpunkt des Beschwerdeführers nicht ausdrücklich auseinandergesetzt, sondern die von ihm sinngemäss beantragte Schonfrist vielmehr implizit abgelehnt, indem sie ihn zum sofortigen Auszug verpflichtet hat (vgl. act. 14). Festzuhalten ist in diesem Zusammenhang, dass eine Schonfrist bei der Vollstreckung eines Ausweisungsentscheides nur in Ausnahmefällen, namentlich wenn humanitäre Gründe einen Aufschub gebieten oder wenn ersthafte oder konkrete Anzeichen dafür bestehen, dass der Besitzer sich dem Entscheid der Räumung innert vernünftiger Frist bereitwillig fügt, in Frage kommt. Eine Schonfrist bei der Vollstreckung des Ausweisungsentscheides darf jedoch nur relativ kurz sein und insbesondere nicht zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses führen (BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]; OGer ZH, PF170013 vom 9. März 2017, E. 3.2). Vorliegend profitiert der Berufungskläger bereits von einer faktischen Erstreckung von mehr als drei Monaten, wurde das Mietverhältnis doch – was nicht beanstandet wurde – bereits per Ende Dezember 2020 gültig beendet (act. 14 S. 4, E. 4). Die Anordnung einer weiteren Schonfrist würde deshalb aus diesem Grund ausser Betracht fallen, wobei zu berücksichtigen ist, dass der Berufungskläger von vornherein nur eine Schonfrist bis Ende April 2021 beantragt hat und dieser Zeitpunkt inzwischen verstrichen ist. Da das Rechtsschutzinteresse des Berufungsklägers an der Behandlung der vorliegenden Berufung damit dahingefallen ist, ist auf die Berufung bereits aus diesem Grund nicht einzutreten.

4. Die Kosten des vorliegenden Verfahrens sind ausgangsgemäss dem Berufungskläger aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Zwar beantragt der Berufungskläger eine hälftige Kostenauflegung, doch ist hierfür kein Grund ersichtlich, wird die Gültigkeit der Kündigung doch nicht in Frage gestellt und wäre doch selbst bei noch vorhandenem Rechtsschutzinteresse – wie gesehen – keine Schonfrist anzuordnen gewesen. Ausgehend vom bereits genannten Streitwert von Fr. 24'000.– sowie gestützt auf § 12 Abs. 1 i.V.m. § 2, § 4, § 8 Abs. 1 und

§ 10 Abs. 1 GebV OG ist die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr auf Fr. 500.– festzusetzen.

Der Berufungsbeklagten ist mangels Umtrieben im vorliegenden Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Der Berufungsbeklagten wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 15, sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.
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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 24'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Seebacher

versandt am: