

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF240050-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin
Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Urteil vom 16. Mai 2024

in Sachen

1. **A.**_____,
2. ...
3. ...

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

B.____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 12. April 2024 (ER240010)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Mietverträgen vom 24. Juni 2016 vermietete die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger und seiner Mutter, C._____, eine 4.5-Zimmerwohnung samt Kellerabteil sowie einen Einstellplatz an der D._____-Strasse ... in E.____ (act. 2/1 f.). Am 24. April 2020 verstarb die Mutter des Berufungsbeklagten (act. 2/3). Als Erben hinterliess sie ihren Ehemann, der zwei Jahre später ebenfalls verstarb, sowie ihre Nachkommen, den Berufungskläger und seine beiden Schwestern (fortan: Gesuchsgegnerinnen 2 und 3; vgl. act. 2/10 f.).

1.2. Mit Schreiben vom 1. November 2023 setzte die Berufungsbeklagte dem Berufungskläger und den Gesuchsgegnerinnen 2 und 3 je eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung ausstehender Mietzinse von Fr. 24'415.65 (Mietwohnung) und Fr. 1'820.– (Einstellplatz) an und drohte ihnen für den Fall der Nichtbezahlung die Kündigung an (act. 2/5). Mit Formularen vom 14. Dezember 2023 sprach die Berufungsbeklagte gegenüber dem Berufungskläger und den Gesuchsgegnerinnen 2 und 3 je separat die Kündigung der Mietverhältnisse per 31. Januar 2024 wegen Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) aus (act. 2/6).

2. Am 6. Februar 2024 stellte die Berufungsbeklagte beim Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren, ein Gesuch um Ausweisung des Berufungsklägers und der Gesuchsgegnerinnen 2 und 3 im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 1). Nach Eingang der Stellungnahmen des Berufungsklägers und der Gesuchsgegnerinnen 2 und 3 (act. 8 und act. 9 f.) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 12. April 2024 (act. 11 = act. 15 [Aktenexemplar] = act. 17) gut und verpflichtete den Berufungskläger und die Gesuchsgegnerinnen 2 und 3, die Mieträumlichkeiten unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben (act. 15 Dispo-Ziff. 1). Weiter wies sie das Stadtammannamt Winterthur-... an, den Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei (act. 15 Dispo-Ziff. 2). Die Prozesskosten auferlegte sie dem Berufungskläger und verpflichtete diesen, der Be-

rufungsbeklagten den von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'700.– zu ersetzen und eine Parteientschädigung von Fr. 200.– zu bezahlen (act. 15 Dispo-Ziff. 3-5).

3. Dagegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 29. April 2024 (Datum Poststempel) fristgerecht Berufung (act. 16; zur Rechtzeitigkeit vgl. act. 12). Er beantragt einen Aufschub der Ausweisung aus gesundheitlichen Gründen (act. 16). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-13). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort der Berufungsbeklagten kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO).

4. Mit Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Behauptungen und neue Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

5. Die Vorinstanz prüfte im angefochtenen Entscheid, ob die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis gültig auflöste und daher einen Anspruch auf Rückgabe der Mietobjekte habe. Sie gelangte dabei zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen für eine Zahlungsverzugskündigung vorgelegen hätten, die einschlägigen Formvorschriften und Fristen eingehalten worden seien und das Mietverhältnis gültig per 31. Januar 2024 aufgelöst worden sei (act. 15 E. IV.1-2). Weiter führte sie aus, der Berufungskläger ersuche darum, seinen Gesundheitszustand zu beachten. Hierzu habe er ein verschlossenes Couvert eingereicht, welches gegenüber der Berufungsbeklagten nicht offengelegt werden solle. Diesbezüglich sei anzumerken, dass der Inhalt des Couverts bei der Entscheidfindung nicht berücksichtigt werden könne, sofern nicht alle Parteien Einsicht erhalten dürften. Aus diesen Gründen werde das verschlossene Couvert an den Berufungskläger retourniert. Im Übrigen führe der Berufungskläger nicht aus, weshalb sein Gesundheitszustand im jetzigen Zeitpunkt für die Beurteilung der Gültigkeit der Zahlungsverzugskündigung von Bedeutung sein sollte. Unter diesen Umständen könne das Gericht seinem Ersuchen nicht folgen (act. 17 E. IV.3).

6. Der Berufungskläger macht in seiner Berufung geltend, er habe seine Mutter über 20 Jahre lang ohne Hilfe der Spitex oder seiner Schwestern gepflegt. Das Sozialamt habe ihm und seiner Mutter im Jahr 2016 eine behindertengerechte Wohnung bewilligt. Im Jahr 2020 sei seine Mutter leider verstorben, was ein grosser Schock für ihn gewesen sei. Obwohl er danach in psychiatrischer Behandlung gewesen sei, sei er immer noch stark traumatisiert. Ende 2022 sei auch noch sein Vater gestorben. Das Sozialamt habe grosszügigerweise bis März 2022 den Mietzins bezahlt. Danach habe das Sozialamt ihm nur noch rund die Hälfte bezahlt. Die Wohnung verbinde ihn immer noch sehr stark mit seiner Mutter. Er könne deshalb nicht ausziehen. Eine Zwangsräumung würde er gesundheitlich nicht verkraften. Neben psychischen Problemen leide er an Bluthochdruck, Asthma und Diabetes. Er habe vor Vorinstanz ein ärztliches Attest beigelegt in einem Couvert mit der Aufschrift "nur für das Gericht bestimmt". Als Laie sei ihm nicht bewusst gewesen, dass er der Berufungsbeklagten auch hätte Einsicht gewähren müssen. Er reiche das Attest erneut ein und beantrage einen Aufschub der Ausweisung. Damit das Gericht die Dauer eines möglichen Aufschubs feststellen könne, sei er bereit, sich einer vertrauensärztlichen Untersuchung zu unterziehen (act. 16).

7.

7.1. Bei der vom Berufungskläger beschriebenen Ausgangslage erscheint verständlich, dass ihm der Auszug aus der Wohnung nicht leicht fällt. Auch scheinen ihm die Schicksalsschläge der vergangenen Jahre stark zugesetzt zu haben. Seine Hausärztin führt im eingereichten Attest aus, dass er aktuell und bis auf weiteres aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage sei, seine Wohnsituation zu ändern, einen Umzug oder eine Wohnräumung zu verkraften (act. 18). Tatsache ist aber auch, dass das Mietverhältnis per 31. Januar 2024 aufgelöst wurde. Einwendungen gegen die Wirksamkeit der Kündigung macht der Berufungskläger im Berufungsverfahren jedenfalls nicht mehr geltend. Nach Auflösung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Mietsache zurückzugeben (Art. 267 OR). Eine Erstreckung des Mietverhältnisses ist bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands des Mieters ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Eine allfällige Härte für den Mieter ist in diesem Fall unbeachtlich (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 272a N 1). Die Berufungsbeklagte kann deshalb nicht verpflichtet wer-

den, dem Berufungskläger die Wohnung vorläufig weiterhin zur Verfügung zu stellen, selbst wenn sich ein Umzug negativ auf seinen Gesundheitszustand auswirken könnte.

7.3. Weiter ist das Gericht bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen zwar an den Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) gebunden (CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, 2021, Art. 343 N 8). Unter dem Blickwinkel der Verhältnismässigkeit kann es daher unter Umständen angezeigt sein, einer Partei vorerst eine Frist zum freiwilligen Auszug zu gewähren und die zwangsweise Räumung aufzuschieben. Eine solche Gnaden- oder Schonfrist darf jedoch nur kurz sein und nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 IA 336 E. 2.b; BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8. m.w.H.; BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]). Vorliegend ist unklar und vermag auch die Hausärztin des Berufungsklägers aktuell nicht abzuschätzen, wann dieser in der Lage sein wird, eine Änderung seiner Wohnsituation besser zu verkraften. Die für die Umzugsschwierigkeiten verantwortliche psychische Erkrankung besteht scheinbar bereits seit vier Jahren. Eine Abklärung durch eine vertrauensärztliche Untersuchung würde ebenfalls einige Zeit in Anspruch nehmen. Unter diesen Umständen käme ein Aufschub der Zwangsvollstreckung bis zur Besserung des Gesundheitszustandes des Berufungsklägers bzw. bis zur ärztlichen Abklärung der benötigten Genesungszeit unweigerlich einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleich. Dem entsprechenden Berufungsantrag des Berufungsklägers kann daher nicht entsprochen werden.

7.4. Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen. Das mit dem Vollzug betraute Stadtammannamt wird im Falle einer Zwangsvollstreckung zu prüfen haben, ob im Hinblick auf die Gesundheit des Berufungsklägers allfällige Fürsorgemassnahmen (z.B. Beizug einer notfallpsychologischen Betreuung) zu treffen sind. Der Berufungskläger ist darauf hinzuweisen, dass die Wohnhilfe der Stadt Winterthur Personen in Notsituationen bei der Wohnungssuche unterstützt und im Bedarfsfall eine Notwohnung vermit-

telt (vgl. <https://stadt.winterthur.ch/themen/leben-in-winterthur/alter-gesundheit-und-soziales/anlauf-und-beratungsstellen/wohnhilfe-wohnprobleme>; zuletzt besucht am: 8. Mai 2024).

8. Ausgangsgemäss hätte der Berufungskläger grundsätzlich die Prozesskosten des Berufungsverfahrens zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Umstandehalber ist jedoch auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Ebenso sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Der obsiegenden Berufungsbeklagten sind im Berufungsverfahren keine entschädigungspflichtigen Aufwendungen entstanden (vgl. E. 3).

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren, vom 12. April 2024 (Geschäfts-Nr. ER240010-K/U) wird bestätigt.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 16, sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 14'892.– (6 Monate x Fr. 2'482.–).

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw S. Widmer

versandt am:
17. Mai 2024