Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: LF250013-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Urteil vom 18. Februar 2025

in Sachen

1. **A._____**,
2. **B._____**,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

C._____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin Rechtsanwältin MLaw X._____

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 24. Januar 2025 (ER240178)

Erwägungen:

1.1. Die Gesuchsgegner mieteten von der Gesuchstellerin eine 4-Zimmer-Wohnung an der D._____-strasse 1, ... Zürich, sowie den Einstellplatz Nr. 6 in den Liegenschaften D._____-strasse 2 – 3, … Zürich. Mit Eingabe vom 18. Oktober 2024 (Datum Poststempel) gelangte die Gesuchstellerin an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 6/1). Daraufhin wurde den Gesuchsgegnern mit Verfügung vom 25. Oktober 2024 Frist zur Stellungnahme und der Gesuchstellerin gleichzeitig Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 6/4). Der Kostenvorschuss ging am 4. November 2024 ein (act. 6/6). Nachdem den Gesuchsgegnern die Verfügung postalisch nicht zugestellt werden konnte, wurde ihnen der Entscheid durch das Stadtammannamt Zürich 7 am 26. November 2024 übergeben (act. 6/7-10). Mit Eingabe vom 4. Dezember 2024 (Datum Poststempel: 5. Dezember 2024) nahmen die Gesuchsgegner zum Gesuch Stellung (act. 6/12). Mit Urteil vom 24. Januar 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 6/14 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar], Dispositiv-Ziffern 1 und 2). Zugleich wurde das Stadtammannamt Zürich 7 angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken (act. 5 Dispositiv-Ziffer 3). Schliesslich wurde den Gesuchsgegnern die Entscheidgebühr von CHF 1'500.– auferlegt und sie wurden zur Leistung einer Parteientschädigung an die Gesuchstellerin verpflichtet (act. 5 Dispositiv-Ziffern 4 und 5).

1.2. Mit Eingabe vom 12. Februar 2025 (Datum Poststempel) erhoben die Gesuchsgegner – unter Berücksichtigung der Zustellfiktion nach Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO – rechtzeitig Berufung, wobei sie sich einzig gegen Dispositiv-Ziffer 3 (Vollstreckungsmassnahmen) sowie Dispositiv-Ziffern 4 und 5 (Kosten- und Entschädigungsfolgen) wehren (act. 2 S. 2 Mitte und unten; zur Rechtzeitigkeit act. 6/17-18).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 6/1-18). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Gesuchsgegner ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Ebenfalls gerügt werden kann die (blosse) Unangemessenheit eines Entscheides, da es sich bei der Berufung um ein vollkommenes Rechtsmittel handelt. Bei der Angemessenheitskontrolle darf sich die Rechtsmittelinstanz allerdings eine gewisse Zurückhaltung auferlegen. 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. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid voraus. 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).

3.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Gesuchstellerin habe mit den Kündigungen vom 7. November 2022 die Formen und Fristen von Art. 266a ff. OR eingehalten und das Mietverhältnis folglich gültig per 31. März 2024 aufgelöst. Mit Ablauf des 30. Septembers 2024 habe sodann auch das einmalig bis zu diesem Datum erstreckte Mietverhältnis geendet. Die Einwendung der Gesuchsgegner, wonach das Mietverhältnis erneut erstreckt worden sei, erweise sich als aktenwidrig und damit haltlos. Somit sei das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin gutzuheissen (act. 5 S. 4 f.)

In Bezug auf die Vollstreckungsmodalitäten ordnete die Vorinstanz die Zwangsvollstreckung der Ausweisung an, wobei die Gesuchstellerin diese mittels eines mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf erstes Verlangen vollstrecken könne (act. 5 Dispositiv-Ziffer 3). Eine Schonfrist gewährte sie den Gesuchsgegnern nicht, da die Kündigungen am 7. November

2022 per 31. März 2024, das heisst mehr als zwei Jahre zum Voraus, erfolgt seien. In der Folge sei den Gesuchsgegnern das Mietverhältnis darüber hinaus bis und mit 30. September 2024 erstreckt worden. Während dieser Zeit, d.h. während mehr als 2.5 Jahren, sei es den Gesuchsgegnern offensichtlich nicht gelungen, eine andere Unterkunft zu finden. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern ihnen dies in der nächsten Zeit gelingen sollte und die Schonfrist ihnen tatsächlich Schonung verschaffen würde (act. 5 S. 5 f.).

3.2. Die Gesuchsgegner beantragen die Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 3 und sinngemäss eine Verlängerung der Räumungsfrist bis nach dem 31. März 2025 (act. 2 S. 2 oben). Unter Verweis auf ihre Ausführungen im vorinstanzlichen Verfahren zu ihrem gesundheitlichen Zustand führen die Gesuchsgegner berufungsweise aus, eine sofortige Vollstreckung der Ausweisung sei unmenschlich und absolut unverhältnismässig. Sie seien sich der Situation bewusst und würden sich intensiv bemühen, eine andere Unterkunft zu finden. Wo ein Betreibungsregisterauszug verlangt werde, hätten sie keine Chance. Trotzdem sei ihnen von Vermietern, die sie persönlich und ihre Situation kennen würden, signalisiert worden, dass sie den Zuschlag für eine Wohnung erhalten würden, sobald eine solche frei werde (act. 5 S. 2).

4.1. Wie dargelegt richtet sich die Berufung der Gesuchsgegner hauptsächlich gegen den vorinstanzlichen Vollstreckungsentscheid (act. 5 Dispositiv-Ziffer 3). Der Ausweisungsentscheid der Vorinstanz (act. 5 Dispositiv-Ziffern 1 und 2) selbst blieb unangefochten, womit dieser mit Ablauf der zehntägigen Berufungsfrist am 14. Februar 2025 in Rechtskraft erwachsen ist.

4.2.1. Die Gesuchsgegner rügen – sinngemäss – die Unangemessenheit des vorinstanzlichen Vollstreckungsentscheids, da die Vorinstanz ihnen keine Schonfrist gewährt habe. Die Frage, ob ihr blosser Verweis auf ihre vorinstanzlichen Vorbringen betreffend ihren Gesundheitszustand sowie die pauschalen Ausführungen, wonach eine sofortige Vollstreckung der Ausweisung unmenschlich und unverhältnismässig sei, den Begründungsanforderungen genügt, kann offen bleiben. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Beantragung einer Räumungsfrist, ohne sich über deren Dauer resp. Ende zu äussern, einen rechtsgenügenden Beru-

fungsantrag darstellt. Denn wie nachfolgend erläutert, erweisen sich die Einwände inhaltlich sogleich als unbegründet.

4.2.2. Wie die Vorinstanz korrekt erwog, steht dem Gericht bei einer Ausweisung die Möglichkeit offen, eine Schonfrist des Vollzugs zu gewähren (vgl. act. 5 S. 5 Mitte; vgl. OGer ZH PF150001 vom 10. Februar 2015 E. 3.4.; OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015; BGer 4A_391/2013 E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur *kurz* sein und darf insbesondere 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]).

4.2.3. Die Gewährung einer Frist für den Auszug kommt angesichts des rechtskräftigen Ausweisungsentscheids nicht in Frage, zumal zu berücksichtigen ist, dass sich die Gesuchsgegner seit 30. September 2024 – und damit seit knapp fünf Monaten – ohne Rechtsgrund in der fraglichen Wohnung befinden. Die Gewährung einer Frist für den Auszug würde daher einer unzulässigen (weiteren) Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass seit der am 7. November 2022 ausgesprochenen Kündigung über zwei Jahre vergangen sind, ohne dass die Gesuchsgegner eine neue Unterkunft gefunden haben. Ihre schwierige persönliche Situation, in der sie sich befinden, würde die Gewährung einer Frist wohl auch nicht wesentlich entschärfen, zumal aus der Berufung nicht hervorgeht, inwiefern in naher Zukunft mit einer Besserung zu rechnen ist. Ihre – im Übrigen im Berufungsverfahren erstmals erhobene – Behauptung im Zusammenhang mit der Wohnungssuche über bekannte Vermieter blieb vage und unbelegt. Von einem freiwilligen, zeitnahen Auszug kann mangels

gegenteiliger Anhaltspunkte nicht ausgegangen werden. Der vorinstanzliche Entscheid betreffend Vollstreckungsmassnahmen ist damit nicht zu beanstanden, und die Berufung ist entsprechend abzuweisen.

Gegebenenfalls kann den Gesuchsgegnern im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch ein kurzer Aufschub gewährt werden und es kann die zuständige Sozialbehörde nötigenfalls für eine Notwohnung angerufen werden (OGer ZH LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016 E. 5c).

5.1. Da die Berufung abzuweisen ist und die Gesuchsgegner die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids über die Prozesskosten lediglich damit begründen, über keine finanziellen Möglichkeiten zu verfügen (act. 2 S. 2 oben), sind die vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen nicht zu beanstanden. Dass die Gesuchsgegner vor Vorinstanz ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege gestellt hätten, machen sie nicht geltend und solches ist auch nicht ersichtlich (act. 6/12).

5.2. Die Gesuchsgegner unterliegen mit ihrer Berufung, indes ist umständehalber von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen, den Gesuchsgegnern nicht, da sie unterliegen, der Gesuchstellerin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihr daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 24. Januar 2025 (ER240178-L) wird bestätigt.

2. Es werden keine Kosten erhoben.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Zürich, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt CHF 11'820.–.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: