

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF220023-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw T. Rumpel

Urteil vom 2. Juni 2022

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 25. April 2022 (ER220055)

Erwägungen:

1.

1.1. A. _____ (Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin, fortan Beschwerdeführerin) mietete ab dem 16. Januar 2010 eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. OG in der Liegenschaft C. _____ ... in ... Zürich zu einem zuletzt festgelegten monatlichen Bruttomietzins von Fr. 992.– (act. 3/1-2). Das Mietverhältnis wurde von B. _____ (Gesuchsteller und Beschwerdegegner, fortan Beschwerdegegner) infolge Verletzung der Pflicht zu Sorgfalt und Rücksichtnahme mit amtlich genehmigtem Formular vom 28. Juni 2021 per 30. September 2021 gekündigt. Anschliessend verlangte die Beschwerdeführerin im durch sie anhängig gemachten Verfahren vor dem Mietgericht Zürich, dass die Kündigung für ungültig erklärt, eventualiter das Mietverhältnis längstmöglich erstreckt werde. Das Mietgericht Zürich wies die Klage der Beschwerdeführerin mit – mittlerweile rechtskräftigem – Urteil vom 6. Dezember 2021 ab, bestätigte die Gültigkeit der Kündigung vom 28. Juni 2021 per 30. September 2021 und wies auch das Erstreckungsbegehren ab (act. 3/3 S. 2 E. I./1.2. f. und S. 9 f. E. III./2.4.; act. 3/4 S. 6).

1.2. Mit Eingabe vom 22. März 2022 gelangte der Beschwerdegegner an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz (fortan Vorinstanz), und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Beschwerdeführerin (act. 1). Mit Verfügung vom 23. März 2022 setzte die Vorinstanz der Beschwerdeführerin eine 10-tägige Frist zur Stellungnahme an (act. 4). Nach rechtzeitig erfolgter Stellungnahme durch die Beschwerdeführerin hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 25. April 2022 gut und verpflichtete die Beschwerdeführerin, die 1-Zimmer-Wohnung im 1. OG in der Liegenschaft C. _____ ... in ... Zürich inklusive Nebenräumen (Kellerabteil) unverzüglich zu räumen und dem Beschwerdegegner vertragsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben. Ebenso wurde das Stadtammannamt angewiesen, den Entscheid auf Verlangen des Beschwerdegegners unter Vorlage eines mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids zu vollstrecken (act. 5; act. 6; act. 8 = act. 12, nachfolgend zitiert als act. 12).

1.3. Mit Eingabe vom 9. Mai 2022 (Datum Poststempel: 9. Mai 2022) reichte die Beschwerdeführerin eine nicht mit Originalunterschrift versehene "Einsprache" ein (act. 13). Die unrichtige Bezeichnung des Rechtsmittels schadet nicht (vgl. die Praxis der Kammer zur Konversion des unrichtig bezeichneten Rechtsmittels in das richtigerweise zu erhebende Rechtsmittel, OGer ZH RU120018 vom 12. Juni 2012, E. II./3.2.1 mit weiteren Nachweisen). Die Kammer behandelt Rechtsmittel ungeachtet der Bezeichnung nach den zutreffenden Vorschriften von Berufung oder Beschwerde (OGer ZH PF110004 vom 9. März 2011 E. 5.2; NQ110029 vom 5. September 2011 E. 1). Ausgehend von der mutmasslichen Dauer des Ausweisungsverfahrens seit der Gesuchstellung bei der Vorinstanz am 22. März 2022 bis zur effektiven Ausweisung, ist der Streitwert praxisgemäss auf sechs Bruttomonatsmietzinse in der Höhe von insgesamt Fr. 5'952.– festzulegen (act. 3/2). Damit ist die vorliegende Eingabe als Beschwerde gemäss Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO entgegen zu nehmen, die rechtzeitig erfolgt ist (vgl. Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; act. 9b; act. 13). Eingaben an das Gericht sind grundsätzlich im Original zu unterzeichnen (Art. 130 Abs. 1 ZPO), wobei der Beschwerdeführerin zur Behebung dieses verbesserlichen Mangels eine Nachfrist anzusetzen wäre. Vorliegend kann jedoch aus prozessökonomischen Gründen auf die Ansetzung einer entsprechenden Nachfrist verzichtet werden, da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen ist – ohnehin als offensichtlich unbegründet erweist.

1.4. Am 1. Juni 2022 ging erneut eine Eingabe der Beschwerdeführerin (Poststempel vom 31. Mai 2022) inklusive Beilagen ein (act. 17-19). Die Beschwerdefrist von zehn Tagen war zu diesem Zeitpunkt bereits abgelaufen, weshalb diese Eingabe zu spät erfolgte und dementsprechend im vorliegenden Verfahren keine Beachtung mehr findet (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO; act. 9b).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-10). Da sich die Beschwerde – wie erwähnt – sogleich als unbegründet erweist, ist auf die Einholung einer Beschwerdeantwort zu verzichten (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO); dem Beschwerdegegner ist mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Beschwertschrift (act. 13) zuzustellen.

2.

2.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Im Beschwerdeverfahren gilt das Rügeprinzip; was nicht gerügt wird, hat Bestand. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich, dass die Beschwerde zudem (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E. II./2.1; vgl. BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren grundsätzlich ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO), müssen jedoch in der Beschwerde zumindest so weit vorgebracht werden können, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (BGE 139 III 466 E. 3.4. S. 471).

2.2. Die nicht anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin stellt "Antrag auf Neubeurteilung durch das Obergericht", wobei sie gemäss ihren inhaltlichen Ausführungen darum ersucht, es sei ihr mehr Zeit für die Wohnungssuche zu geben (act. 13). Sie stellt sinngemäss den Antrag, es sei ihr – anders als mit Urteil der Vorinstanz – eine Auszugs- bzw. Schonfrist zu gewähren, bis sie eine neue Wohnung gefunden habe, damit sie nicht obdachlos werde. Die Beschwerde genügt damit gerade noch den Anforderungen an eine Rechtsmitteleingabe von Laien (vgl. E. 2.1. vorstehend).

3.

3.1. Nach Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz in klaren Fäl-

len im summarischen Verfahren, wenn zum einen der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei der Vollstreckung eines (Ausweisungs-)Entscheids der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Im Ausweisungsverfahren besteht jedoch kein Anspruch auf Gewährung einer angemessenen Auszugsfrist. Das Gericht kann zwar im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine Schonzeit festlegen und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (OGer ZH PF150001 vom 10. Februar 2015 E. 3.4.; OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015 E. II./2.2.; BGer 4A_391/2013 E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Bei der Ausweisung aus Wohnbauten gilt es grundsätzlich zu verhindern, dass die betroffene Person unvermittelt jeder Unterkunft beraubt wird. Ein Aufschub kann sich insbesondere aus humanitären Gründen aufdrängen oder wenn ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte den Schluss zulassen, dass sich der Besetzer innerhalb einer angemessenen Frist freiwillig dem Räumungsentscheid fügt. In jedem Fall darf ein allfälliger Aufschub der Vollstreckung eines Ausweisungsentscheids 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 ff. und mp 2014 S. 251 ff.]).

3.2. Die Vorinstanz erwog, dass aufgrund der gültigen Auflösung des Mietverhältnisses der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar sei. In Bezug auf die Vollstreckungsmassnahme und eine allfällige Schonfrist führte sie aus, dass die Beschwerdeführerin mit der Beendigung des Mietverhältnisses per 30. September 2021 dazu angehalten gewesen sei, mit der Wohnungssuche unverzüglich zu beginnen. Spätestens aber nach dem erstinstanzlichen Urteil des Mietgerichts Zürich vom 6. Dezember 2021 hätte die Beschwerdeführerin mit der Wohnungssuche nicht mehr zuwarten dürfen. Da es ihr bisher offensichtlich nicht gelungen sei, eine neue Wohnung zu finden, sei nicht ersichtlich, inwiefern ihr dies in der nächsten Zeit unter Gewährung einer Schonfrist gelingen sollte. Deshalb rechtfertige sich eine Schon- oder Gnadenfrist nicht (act. 12 S. 3 ff. E. 2.3. ff.).

3.3. Die Beschwerdeführerin stellt in ihrer Beschwerde nicht in Abrede, dass ihr per 30. September 2021 gültig gekündigt wurde und die Voraussetzungen für die Ausweisung gegeben sind. Sie ersucht in ihrer Beschwerde sinngemäss darum, für den Auszug aus der Wohnung bzw. bis zum Ausweisungsvollzug und einer damit drohenden Obdachlosigkeit eine Schonfrist zu erhalten. Sie führt zur Begründung aus, dass sie bisher aufgrund von Betreibungsregistereinträgen noch keine neue Wohnung habe finden können, obwohl sie sich im März 2022 auf über 30 Wohnungen beworben habe. Sie habe sich diesbezüglich beim Sozialdienst der katholischen Kirche sowie bei den Sozialen Diensten der Stadt Zürich Unterstützung geholt (act. 13). Anlässlich des vorinstanzlichen Ausweisungsverfahrens ersuchte die Beschwerdeführerin ebenfalls sinngemäss um Einräumung einer Schonfrist, wobei sie geltend machte, die Wohnung aus gesundheitlichen Gründen nicht verlassen zu können, bis sie eine andere Wohnung gefunden habe (act. 6). Die Ausführungen betreffend die erfolglosen Wohnungsbewerbungen in der Beschwerde stellen neue Tatsachenbehauptungen dar, die im Beschwerdeverfahren keine Berücksichtigung mehr finden können (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO; E. 2.1. vorstehend). Sie vermöchten aber auch nichts zu ändern.

3.4.1. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien ist unbestrittenermassen beendet, womit die Beschwerdeführerin zur Rückgabe der Mietsache verpflichtet ist und keinen Anspruch auf weiteren Verbleib im Mietobjekt hat (Art. 267 Abs. 1 OR). Die Vorinstanz hat das Ausweisungsbegehren zu Recht gutgeheissen, was ebenfalls unbestritten blieb.

3.4.2. Was das sinngemässe Gesuch um Gewährung einer Schonfrist betrifft, hält die Vorinstanz zu Recht fest, dass die Beschwerdeführerin bereits seit dem 30. September 2021 und damit seit rund acht Monaten verpflichtet ist, aus dem Mietobjekt auszuziehen, und seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug ist. Vor diesem Hintergrund ist nicht absehbar, dass eine Schonfrist die Aussichten, eine neue Wohnung zu finden, merklich erhöhen würde. Auch würde die Gewährung einer weiteren Frist sehr bald einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen. Insgesamt ist die Beschwerde nach dem Gesagten abzuweisen.

4.

4.1. Der Streitwert beträgt gestützt auf den sechsfachen monatlichen Mietzins von je Fr. 992.– insgesamt Fr. 5'952.– (vgl. dazu E. 1.3. vorstehend; act. 3/2). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bemisst sich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG) im summarischen Verfahren auf die Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr (§ 8 Abs. 1, § 12 Abs. 1 GebV OG). Vorliegend rechtfertigt es sich, die reduzierte Gebühr auf Fr. 600.– festzusetzen.

4.2. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, da die Beschwerdeführerin unterliegt und dem Beschwerdegegner im Beschwerdeverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 ZPO; Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 600.– festgesetzt.
3. Die Kosten werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 13, sowie an das Bezirksgericht Zürich (Einzelgericht Audienz), je gegen Empfangsschein.

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

6. 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 Fr. 5'952.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw T. Rumpel

versandt am:
3. Juni 2022