

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF140034-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

## Urteil vom 7. Mai 2014

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. **...**,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

**B.**\_\_\_\_ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_

betreffend

## **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 1. April 2014 (ER140006)

**Rechtsbegehren:**

(act. 1 S. 2)

- "1. Den Gesuchsgegnern sei unter Strafandrohung nach Art. 292 StGB zu befehlen, innert 10 Tagen nach Rechtskraft des zu erlassenden Entscheids die 3.5-Zimmerwohnung, C.\_\_\_\_\_-Strasse ..., D.\_\_\_\_\_, zu räumen und zu verlassen.
2. Den Gesuchsgegnern sei bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl nach Antrag Ziff. 1 eine Ordnungsbusse von CHF 1'000.00 sowie eine Ordnungsbusse von CHF 100.00 für jeden Tag der Nichterfüllung anzudrohen (Art. 343 Abs. 1 lit. b und c i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO).
3. Die Gesuchstellerin sei zu ermächtigen, bei Nichtbeachtung des Befehls durch die Gesuchsgegner für die Räumung des im Antrag Ziff. 1 erwähnten Mietobjekts polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen (Art. 343 Abs. 1 lit. d i.V.m. Art. 236 Abs. 3 ZPO).
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gesuchsgegner. "

**Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Meilen:**

(act. 24 S. 9-10)

1. Die **Gesuchsgegner** werden unter Androhung von **Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall** verpflichtet, die 3.5-Zimmerwohnung, C.\_\_\_\_\_-Strasse ..., D.\_\_\_\_\_, **bis spätestens 14. April 2014, 12.00 Uhr mittags**, zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss gereinigt mit allen dazugehörigen Schlüsseln zu übergeben.
2. Das Gemeindeammannamt E.\_\_\_\_\_ wird angewiesen, diese Verpflichtung nach Ablauf der Auszugsfrist auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von den Gesuchsgegnern (unter solidarischer Haftung) zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 1'100.–.
4. Die Gerichtskosten werden den Gesuchsgegnern (anteilmässig, unter solidarischer Haftung) auferlegt.

5. Die Gerichtskosten werden mit dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'100.– verrechnet, sind ihr aber von den Gesuchsgegnern (anteilmässig, unter solidarischer Haftung) zu ersetzen.
  6. Die Gesuchsgegner werden (unter solidarischer Haftung) verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 1'800.– (8 % MwSt. in diesem Betrag enthalten) zu bezahlen.
- 7./8. (Mitteilungen / Rechtsmittel)

### **Berufungsanträge:**

des Gesuchsgegners 1 und Berufungsklägers (act. 25 sinngemäss):

Das Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 1. April 2014 sei aufzuheben und die Auszugsfrist bis Ende April 2014 zu verlängern.

### **Erwägungen:**

1. a) Die Vermieterin (Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte, nachfolgend Berufungsbeklagte), B.\_\_\_\_\_ AG, stellte obenerwähntes Ausweisungsbegehren gegen die Mieter A.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ beim Bezirksgericht Meilen (act. 1). Bezüglich A.\_\_\_\_\_ stützte die Berufungsbeklagte ihr Begehren auf die per 30. September 2013 ausgesprochene Kündigung wegen Zahlungsrückstandes (Art. 257d OR) und den in einem Mieterstreckungsverfahren anlässlich der Schlichtungsverhandlung vor der Schlichtungsbehörde in Miet-sachen vom 22. Oktober 2013 abgeschlossenen Vergleich mit folgendem Inhalt (act. 3/6 S. 2):

"Die Parteien" (gemeint sind B.\_\_\_\_\_ AG und A.\_\_\_\_\_) "vereinbaren, dass das Mietverhältnis betreffend die 3,5-Zimmer-wohnung an der C.\_\_\_\_\_-Strasse ... in D.\_\_\_\_\_ letztmals bis zum 31. Oktober 2013 erstreckt wird. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen."

Mit Urteil vom 1. April 2014 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete A.\_\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_\_ die 3.5-Zimmerwohnung an der C.\_\_\_\_\_-Strasse ..., D.\_\_\_\_\_, bis spätestens 14. April 2014, 12:00 Uhr mittags, zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss gereinigt mit allen dazugehörigen Schlüsseln zu übergeben, unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 24 S. 9 Dispositiv-Ziffer 1).

b) Mit Beschwerde vom 9. April 2014 (Datum Poststempel) verlangte A.\_\_\_\_\_ (Gesuchsgegner 1 und Berufungskläger, nachfolgend Berufungskläger) sinngemäss die Aufhebung dieses Entscheides und eine Fristverlängerung für den Auszugstermin (act. 25). In seiner Beschwerdeschrift führte er Folgendes aus (act. 25):

"Ich gehe in die Berufung gegen das Urteil vom 1. April 2014 und bitte um eine Fristverlängerung.

Da ich eine andere Wohnung erst ab dem 1. Mai eintreten kann und meine Lebensgefährtin 100% IV ist, ist es für uns unmöglich, die jetzige Wohnung am 14.4.2014 zu räumen.

Ich wüsste nicht für diese 14 Tage, wo wir zügeln könnten. Ausserdem ist auch eine Lagerung der Möbel für uns finanziell nicht möglich.

Ich bitte um eine Neubewertung der Lage und fechte das Urteil des Bezirksgerichtes Meilen an."

- c) Da diese Eingabe einzig von A. \_\_\_\_\_ unterzeichnet war und er ausdrücklich schrieb, "ich erhebe Berufung" bzw. "ich bitte um eine Neubewertung der Lage und fechte das Urteil ... an" (vgl. act. 25) und seitens F. \_\_\_\_\_ keine separate Berufungsschrift eingereicht wurde, wurde das obergerichtliche Verfahren nur mit A. \_\_\_\_\_ als Berufungskläger angelegt.
2. a) Die Vorinstanz führte aus, aus den Beilagen zum Gesuch um Ausweisung ergebe sich, dass die Gesuchstellerin die Kündigung gegenüber den Gesuchsgegnern gemäss Art. 257d OR rechtswirksam ausgesprochen habe, wodurch der Rechtstitel, der den Gesuchsgegnern den Aufenthalt im Mietobjekt gestatte, entfallen sei. Zusätzlich liege der Beschluss der Schlichtungsbehörde in Mietsachen des Bezirkes Meilen vom 22. Oktober 2013 im Recht, wonach das Mietverhältnis letztmalig bis zum 31. Oktober 2013 erstreckt und eine weitere Erstreckung ausgeschlossen worden sei. Es sei festzuhalten, dass die Gesuchsgegner mittels Gesuch um Erstreckung des Mietverhältnisses um drei Monate die Kündigung implizit anerkannt hätten. Die Kündigung sei demnach auf den 30. September 2013 rechtswirksam ausgesprochen und das Mietverhältnis im Rahmen der Schlichtungsverhandlung letztmals auf den 31. Oktober 2013 erstreckt worden (act. 24 Erw. 3.7). Ferner stellte das Gericht fest, ein offenkundig neuer Mietvertrag bzw. ein Rückzug der Kündigung verbunden mit einer (schriftlichen) Vertragsverlängerung liege nicht vor. Die Voraussetzungen eines stillschweigenden Vertragsabschlusses seien auch nicht erfüllt (act. 24 Erw. 3.8). Nach der Feststellung des rechtlich relevanten Sachverhalts – so die Vorinstanz – zeige sich eine klare Rechtslage. Es stehe fest, dass die Gesuchsgegner seit dem 1. November 2013 über keinen Rechtstitel mehr verfügten, der sie zur Nutzung des Mietobjekts berechtigen würde (act. 24 Erw. 3.10).
- b) Mit diesen Erwägungen setzte sich der Berufungskläger nicht auseinander. Wie aus seiner Berufungsschrift hervorgeht, beanstandete er die Ausweisung als solche nicht, sondern lediglich deren Zeitpunkt. Auf seine diesbezüglichen Vorbringen wird nachstehend unter Ziffer 4a eingegangen.

3. a) Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 24 S. 4-5). Es gibt keine Hinweise für eine Nichtigkeit der ausserordentlichen Kündigung per 30. September 2013 (3/4/2). Es wurde dem Berufungskläger form-, frist- und termingerech gekündigt. Ferner blieb die Kündigung im Mieterstreckungsverfahren unangefochten. Diesbezüglich kann auf die vorinstanzlichen Erwägungen (act. 24 Erw. 3.5, 3.7) und auf die von der Vermieterin bei der Vorinstanz eingereichten Beweismittel (act. 3/3/2; 3/4/1, 3/6 S. 2) verwiesen werden.  
  
b) Nach einer gültigen ausserordentlichen Kündigung infolge Zahlungsrückstandes ist die Erstreckung des Mietverhältnisses ausgeschlossen (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Zulässig ist jedoch eine freiwillig gewährte Erstreckung des Mietverhältnisses durch den Vermieter (ZK OR V2b-P. Higi, 4. Auflage, Art. 257d N 59). Genau dies geschah vorliegend, indem die B.\_\_\_\_\_ AG in einem mit A.\_\_\_\_\_ vor der Schlichtungsbehörde abgeschlossenen Vergleich einer letztmaligen Erstreckung – unter Ausschluss einer weiteren – bis 31. Oktober 2013 zustimmte. Damit steht grundsätzlich fest, dass der Berufungskläger seit 1. November 2013 kein Recht mehr zum Verbleib im Mietobjekt hat.
4. a) Wie bereits erwähnt, beanstandete der Berufungskläger den Ausweisungszeitpunkt. Er machte finanzielle Nöte (bezüglich Einlagerung der Möbel), gesundheitliche Probleme (bezüglich Räumungsfrist) und vorübergehende Obdachlosigkeit (fehlende Räumlichkeiten für die Überbrückungszeit) geltend. Diese Einwendungen sind alle persönlicher Natur und unbehelflich.  
  
b) Gemäss Art. 12 BV hat, wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, Anspruch auf Hilfe und Betreuung und auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind. Daraus kann aber der Berufungskläger keinen direkten Anspruch auf ein Verbleiben in dieser Wohnung ableiten. Vielmehr hätte sich der Berufungskläger an die zuständige Sozialbehörde seiner Wohngemeinde zu wenden gehabt, wenn die Ausweisung

schon vor dem 1. Mai 2014 möglich gewesen wäre (mittlerweile hat er nach seiner eigenen Darstellung ja eine andere Wohnung).

c) Demzufolge fehlt es dem Berufungskläger seit 1. November 2013 an einer Berechtigung über das Mietobjekt weiterhin zu verfügen. Der Ausweisungsbefehl wurde zu Recht erteilt. Die Berufung erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

5. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Angemessen ist eine Entscheidunggebühr von Fr. 500.–. Der Berufungsbeklagten ist mangels Umtrieben keine Entschädigung zuzusprechen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung wird abgewiesen, und es wird das angefochtene Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 1. April 2014 bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt.
3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Berufungskläger auferlegt.
4. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 25, sowie - unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten - an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen, je gegen Empfangsschein.

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. 10'500.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am: