

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF240025-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiber MLaw B. Latic

## Urteil vom 21. März 2024

in Sachen

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

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin,

gegen

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

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch D. \_\_\_\_\_ AG,

vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. \_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 20. Februar 2024 (ER230058)**

### **Erwägungen:**

1.1. Mit Eingabe vom 8. November 2023 (Datum Poststempel) gelangte die Gesuchstellerin an die Vorinstanz und beantragte die Ausweisung der Gesuchsgegnerin aus der 3.5-Zimmer-Wohnung an der E.\_\_\_\_-strasse ... in F.\_\_\_\_ (act. 1). Daraufhin wurde der Gesuchstellerin mit Verfügung vom 15. November 2023 Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt und wurden die Parteien darauf hingewiesen, dass sie mit separater Vorladung zur Verhandlung vorgeladen würden (act. 5). Der Kostenvorschuss ging am 24. November 2023 ein (act. 7). Mit Vorladung vom 11. Dezember 2023 wurden die Parteien zur Verhandlung auf den 5. Januar 2024 vorgeladen (act. 8). Daraufhin machte die Gesuchsgegnerin für die Verhandlung – sinngemäss – eine Verhandlungsunfähigkeit geltend, welche die Vorinstanz als bescheinigt ansah; mit Verfügung vom 11. Januar 2024 wurde ihr folglich eine nicht erstreckbare Frist von 10 Tagen angesetzt, um schriftlich zum Ausweisungsgesuch Stellung zu nehmen (zum Ganzen: act. 13). Nachdem von der Gesuchsgegnerin keine Stellungnahme eingegangen war, hiess die Vorinstanz mit Urteil vom 20. Februar 2024 das Ausweisungsbegehren gut (act. 16 = act. 19, fortan act. 19, Dispositiv-Ziffer 1). Zudem ordnete sie Vollstreckungsmassnahmen an (act. 19 Dispositiv-Ziffer 2).

1.2. Mit Eingabe vom 6. März 2024 (Datum Poststempel: 7. März 2024) reichte die Gesuchsgegnerin eine mit Stellungnahme bezeichnete Eingabe bei der Kammer ein, worin sie (einzig) die Verlängerung der Räumungsfrist beantragt (act. 20). Die Eingabe wurde folglich als – rechtzeitige – Berufung gegen Dispositiv-Ziffer 2 des vorinstanzlichen Urteils vom 20. Februar 2024 entgegengenommen (zur Rechtzeitigkeit der Berufung s. act. 17/2).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 – 17). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). 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. Hierzu bedarf es einer Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid. 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 Verfügung vom 11. Januar 2024, womit der Gesuchsgegnerin eine zehntägige Frist angesetzt worden sei, um sich schriftlich zum Ausweisungsbegehren vom 8. November 2023 zu äussern, habe die Gesuchsgegnerin am 23. Januar 2024 abgeholt. Innert der bis zum 2. Februar 2024 laufenden Frist habe sich die Gesuchsgegnerin nicht vernehmen lassen, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden sei (act. 19 S. 2). Die Sachdarstellung im Gesuch der Gesuchstellerin – und somit auch die Gültigkeit der Kündigung – seien folglich unbestritten geblieben. Entsprechend habe die Gesuchsgegnerin ungeachtet des auf den 31. Oktober 2023 ordnungsgemäss gekündigten Mietvertrags das Mietobjekt bis heute nicht geräumt und der Gesuchstellerin übergeben. Seit Ende des Mietverhältnisses befände sich die Gesuchsgegnerin ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Somit sei dem Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin stattzugeben (act. 19 S. 2 ff.).

In Bezug auf die Vollstreckungsmodalitäten ordnete die Vorinstanz die Zwangsvollstreckung der Ausweisung an, wobei die Gesuchstellerin diese nach Eintritt der Rechtskraft des Räumungsbefehls verlangen könne (act. 19 Dispositiv-Ziffer 2).

3.2. Zur Begründung ihres Antrags um Verlängerung der Räumungsfrist führt die Gesuchsgegnerin zusammengefasst aus, sie habe aus gesundheitlichen Gründen nicht an der vorinstanzlichen Verhandlung teilnehmen können. Seither

sei sie gesundheitlich und psychisch (Depressionen) angeschlagen und nicht in der Lage gewesen, Termine oder Korrespondenzen zu erledigen oder wahrzunehmen. Aufgrund der Depressionen sei sie nicht in der Lage gewesen, Stellung zu nehmen. Sie sei in den letzten Wochen bettlägerig und ausserstande gewesen, zum Arzt zu gehen und eine Wohnung/Geschäftsräumlichkeit in der kurzen Zeit zu finden (act. 20).

4.1. Wie dargelegt richtet sich die Berufung der Gesuchsgegnerin einzig gegen den vorinstanzlichen Vollstreckungsentscheid (act. 19 Dispositiv-Ziffer 2). Der Ausweisungsentscheid der Vorinstanz (act. 19 Dispositiv-Ziffer 1) selbst blieb unangefochten, womit dieser mit Ablauf der zehntägigen Berufungsfrist am 8. März 2024 in Rechtskraft erwachsen ist.

4.2.1. In Bezug auf die Vollzugsmodalitäten ist festzuhalten, dass die Vorinstanz keine (Schon-)Frist ansetzte, nach deren Ablauf die Vollstreckung des vorinstanzlichen Urteils erst möglich gewesen wäre. Dem Gericht steht diese Möglichkeit offen (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]).

4.2.2. Weshalb vorliegend eine Räumungsfrist anzusetzen wäre, weil es der Gesuchsgegnerin krankheitsbedingt nicht möglich gewesen war, sich im vorinstanzlichen Verfahren zu äussern (vgl. act. 20 S. 2), blieb unklar. Offen bleiben kann ferner die Frage, ob die Beantragung einer Räumungsfrist, ohne sich über deren Dauer resp. Ende zu äussern, einen rechtsgenügenden Berufungsantrag darstellt.

Die Gewährung einer Frist für den Auszug kommt angesichts des rechtskräftigen Ausweisungsentscheids nicht in Frage, zumal zu berücksichtigen ist, dass sich die Gesuchsgegnerin seit 31. Oktober 2023 – und damit seit knapp fünf Monaten – ohne Rechtsgrund in der fraglichen Wohnung befindet. Die Gewährung einer Frist für den Auszug würde daher bald einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen. Die schwierige persönliche Situation der Gesuchsgegnerin, in der sie sich befindet, 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. 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 der Gesuchsgegnerin 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. Ausgangsgemäss sind die Kosten dieses Verfahrens der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Wie die Vorinstanz korrekt erwog beträgt der Streitwert vorliegend CHF 14'628.– (vgl. act. 19 S. 4 mit Verweis auf act. 4/1-2). Beim in Frage stehenden Streitwert sind die Kosten für das Berufungsverfahren auf CHF 800.– festzusetzen (§ 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 1 GebV OG). Parteienschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Gesuchsgegnerin nicht, da sie unterliegt, 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 Dietikon vom 20. Februar 2024 (ER230058-M) wird bestätigt.
2. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden auf CHF 800.– festgesetzt und der Gesuchsgegnerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von act. 20, sowie an das Bezirksgericht Dietikon, 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 14'628.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lacic

versandt am: