

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190016-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-
bach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Urteil vom 10. April 2019

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

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 27. Februar 2019 (ER190029)

Erwägungen:

1. A. _____ ist seit dem 1. September 2017 Mieter eines möblierten Zimmers an der ...-str. ... in Zürich. Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 650.–. Der Vermieter ist B. _____ (vgl. act. 4/1). Am 17. Dezember 2018 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis per 31. Januar 2019 wegen ausstehenden Mietzinsen (vgl. act. 4/4-8). Nachdem der Mieter die Wohnung per Ende Januar 2019 nicht verlassen hatte, stellte der Vermieter mit Eingabe vom 11. Februar 2019 beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Anlässlich der am 27. Februar 2019 durchgeführten Verhandlung beantwortete der Mieter das Ausweisungsgesuch (vgl. Prot. Vi S. 3 ff.). Mit Urteil vom 27. Februar 2019 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch gut. Sie verpflichtete den Mieter antragsgemäss, das möblierte Zimmer zu räumen und dem Vermieter ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben. Gleichzeitig wies die Vorinstanz das Stadttammannamt Zürich ... an, diesen Entscheid auf Begehren des Vermieters zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde auf Fr. 350.– festgesetzt und dem Mieter auferlegt. Sodann wurde der Mieter verpflichtet, dem Vermieter eine Parteientschädigung von Fr. 650.– zu bezahlen (vgl. act. 13 [= act. 9 = act. 15]). Dagegen erhob der Mieter mit Eingabe vom 26. März 2019 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (vgl. act. 14, zur Rechtzeitigkeit siehe act. 10/b). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-11). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses sowie die Einholung einer Beschwerdeantwort ist zu verzichten. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen.

Der Mieter stellt zwar keine Anträge, er ersucht aber in seiner Begründung um eine Erstreckung der Auszugsfrist (vgl. act. 14). Die Beschwerde erfolgte so-

dann fristgerecht, und der Mieter ist zur Beschwerde legitimiert, da er durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3. Die Vorinstanz hiess – wie erwähnt – das Ausweisungsgesuch des Vermieters gut. Sie ging davon aus, dass das Mietverhältnis per 31. Januar 2019 beendet sei und der Mieter sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalte (vgl. act. 13 S. 6). Das Begehren des Mieters, es sei ihm bis Ende März bzw. Ende April 2019 eine Auszugsfrist zu gewähren (vgl. Prot. VI S. 3 f.), wies die Vorinstanz – indem sie die sofortige Rückgabe des Mietobjekts angeordnet hat – sinngemäss ab.

Die Gültigkeit der Auflösung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2019 und die Berechtigung des Ausweisungsbefehls bestreitet der Mieter nicht. Er beantragt lediglich, es sei ihm bis zum 22. April 2019 eine Auszugsfrist zu gewähren und begründet dies damit, dass er am neuen Ort erst dann einziehen könne (vgl. act. 14). Dieser Antrag ist – wie gesehen – nicht neu. Neu im Sinne von Art. 326 ZPO (und damit unbeachtlich) ist einzig die pauschale Behauptung, er habe per 22. April 2019 eine neue Bleibe gefunden.

Die zwangsweise Räumung eines Mietobjekts muss vom Gericht gestützt auf Art. 236 Abs. 3 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO angeordnet werden. Dabei kann das Gericht dem Schuldner vorerst eine Frist zur freiwilligen Erfüllung gewähren. Bei dieser Entscheidung ist der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. 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 nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGer 4A_39/2018 E. 6 m.w.H., siehe auch OGer ZH LF170025 vom 7. Juni 2017 E. II.5. m.w.H.).

Ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte, dass der Mieter das Mietobjekt freiwillig räumen wird, bestehen – auch unter Berücksichtigung des unzulässigen neuen Vorbringens – nicht. Der Mieter hätte am 31. Januar 2019 ausziehen müs-

sen, profitierte somit als Folge des Verfahrens von einer Verlängerung von über zwei Monaten. Besondere humanitäre Gründe, die einen Aufschub verlangen würden, brachte der Mieter weder vor noch sind solche ersichtlich. Auf die Anordnung einer weiteren Frist muss daher auch unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips verzichtet werden. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

4. Umstände halber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Parteienschädigungen für das Beschwerdeverfahren sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, dem Vermieter nicht, weil ihm in diesem Verfahren keine entschädigungspflichtigen Umtriebe entstanden sind.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Gerichtskosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 14, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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 Fr. 3'900.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. O. Canal

versandt am:
11. April 2019