

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF200056-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiber lic. iur. D. Siegwart

Urteil vom 30. Juni 2020

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 7. Mai 2020 (ER200067)

Erwägungen:

I.

1. Am 13. Mai 2015 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung im 2. OG links (inkl. Keller und Estrich) am C._____ 1 in ... Zürich zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'389.–. Mit Schreiben vom 15. Januar 2020 mahnte die Vermieterin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) den Mieter (nachfolgend: Beschwerdeführer) für ausstehende Mietzinszahlungen und setzte ihm eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände an, mit der Androhung, dass bei deren unbenützlichem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Innert Frist beglich der Beschwerdeführer die ausstehenden Mietzinse nicht. Nach unbenutztem Fristablauf kündigte die Beschwerdegegnerin den Mietvertrag am 27. Februar 2020 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. März 2020 (act. 14 und 16).

2. Auf Begehren der Beschwerdegegnerin vom 16. April 2020 (act. 1) befahl das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) mit Urteil vom 7. Mai 2020 dem Beschwerdeführer, die oberwähnte Wohnung unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben (Dispositiv-Ziffer 1; act. 14 und 16). Weiter wies die Vorinstanz das Stadtmannamt Zürich 11 an, den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (Dispositiv-Ziffer 2; act. 14 und 16). Die Vorinstanz legte den Streitwert des Ausweisungsgesuchs praxisgemäss auf sechs Bruttomonatsmietzinse, mithin also auf Fr. 8'334.– fest (act. 14 und 16). Der Ausweisungsentscheid ist daher nur mittels Beschwerde anfechtbar und demzufolge bereits mit der Zustellung an den Beschwerdeführer vollstreckbar geworden (Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO und Art. 325 Abs.1 ZPO; act. 12b).

II.

1. Gegen den erwähnten Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 20. Mai 2020 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (act. 12b);

act. 15). Er beantragt darin, die vorstehend aufgeführte Wohnung erst per 30. Juni 2020 räumen zu müssen. Der Beschwerdeführer führt zur Begründung seines Antrags aus, er habe beabsichtigt, per 31. März 2020 nach D. _____ [Ortschaft], Frankreich, zu ziehen, wo er ein Geschäft habe und seine Frau und sein Kind mit ihm leben würden. Aufgrund des Corona-Virus sei der beabsichtigte Wegzug dann aber nicht möglich gewesen, weil die Grenzen zu Frankreich geschlossen worden seien und ihm die Ausreise nicht möglich gewesen sei. Per 30. Juni 2020 werde er nun aber definitiv nach D. _____ ziehen. Die Beschwerde richtet sich damit nicht gegen die Ausweisung an sich, sondern nur gegen den von der Vorinstanz festgesetzten Zeitpunkt ("unverzüglich"). Im vorinstanzlichen Verfahren führte der Beschwerdeführer bloss aus, dass er die Wohnung aus finanziellen Gründen noch bis Ende Juni 2020 benötige. Die Behauptung der beabsichtigten und durch die Corona-Pandemie verhinderte Ausreise brachte er im dortigen Verfahren hingegen noch nicht vor (act. 9).

2. Der Beschwerdegegnerin wurde mit Verfügung vom 5. Juni 2020 unter Androhung der Säumnisfolgen gemäss Art. 147 ZPO Frist von 10 Tagen zur Einreichung der Beschwerdeantwort angesetzt (act. 20; zugestellt am 9. Juni 2020, act. 21). Innert Frist liess sich diese jedoch nicht vernehmen. Auf telefonische Nachfrage vom 26. Juni 2020 hin führte die Beschwerdegegnerin aus, der Beschwerdeführer befinde sich zwar nach wie vor in der Wohnung. Man habe mit diesem aber den 30. Juni 2020 als Wohnungsübergabetermin vereinbaren können (act. 22). Das vorliegende Beschwerdeverfahren erweist sich als spruchreif.

3.

3.1. Bei einer Kündigung infolge Zahlungsverzugs ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses von vornherein ausgeschlossen (Art. 257d OR i.V.m. Art. 272a lit. a OR), weshalb der Ausweisungsbefehl (Dispositiv-Ziffer 1 des vorinstanzlichen Entscheids) nicht dahingehend abänderbar ist, dass der Beschwerdeführer statt zur unverzüglichen zur Räumung und Übergabe des Wohnobjektes per 30. Juni 2020 zu verpflichten ist.

3.2. Dem Beschwerdeführer wäre allerdings bereits mit einem kurzen Aufschub der Vollstreckbarkeit der unverzüglichen Ausweisungsverpflichtung ausreichend gedient, weshalb sein Antrag nachfolgend unter diesem Blickwinkel zu prüfen ist.

3.3. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei der Vollstreckung eines Entscheids der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Bei der Ausweisung aus Wohnbauten gelte es zu verhindern, dass die betroffene Person unvermittelt jeder Unterkunft beraubt werde. Die Ausweisung dürfe nicht schonungslos vollzogen werden. Dies gelte vor allem dann, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangten oder ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte den Schluss zuließen, dass sich der Besetzer innerhalb einer angemessenen Frist freiwillig dem Räumungsentscheid füge (BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 ff. und mp 2014 S. 251 ff.]).

3.4. Trotz der ausserordentlichen Situation infolge der Corona-Pandemie erscheint es jedoch als fraglich, ob diese Voraussetzungen (zum jetzigen Zeitpunkt) erfüllt sind. Einerseits wurden die Grenzen zwischen der Schweiz und Frankreich (wie einige Zeit zuvor angekündigt) bereits per 15. Juni 2020 wieder geöffnet, so dass es dem Beschwerdeführer allenfalls möglich gewesen wäre, schon zu einem früheren Zeitpunkt als erst per Ende Juni 2020 auszureisen. Zudem wäre es ihm unter Umständen auch zumutbar gewesen, für die Zeit nach dem Kündigungstermin des 31. März 2020 bis zur Ausreise noch eine andere Unterkunftsmöglichkeit innerhalb der Schweiz zu organisieren.

3.5. Letztlich kann die Frage, ob die Voraussetzungen eines Vollstreckungsaufschubs erfüllt sind, aber offen gelassen werden. Die Beschwerdebegründung stützt sich auf den beabsichtigten und wegen der Corona-Pandemie verhinderten Wegzug nach Frankreich. Hierbei handelt es sich um neue Tatsachen (sog. Noven), da die entsprechenden Behauptungen im vorinstanzlichen Verfahren noch nicht vorgebracht wurden. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist der Beschwerdeführer mit solchen Noven aber ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Seine Beschwerde erweist sich bereits deshalb als unbegründet und ist demzufolge abzuweisen.

III.

1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 4'167.– (Bruttomietzins vom Kündigungs- bis zum voraussichtlichen Auszugstermin, 3 x Fr. 1'389.–) ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen.
2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil sie keine Beschwerdeantwort eingereicht bzw. keinen entsprechenden Antrag gestellt hat.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien und die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmitelfrist 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. 4'167.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: