

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF210026-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Ersatzrichterin lic. iur. N. Jeker sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss und Urteil vom 29. Juli 2021

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

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

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 9. Juni 2021 (ER210073)

Erwägungen:

1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1 Die Parteien schlossen einen unbefristeten Mietvertrag über eine Einzimmerwohnung, 2. OG Mitte links, aWn 202, an der D. _____-str. ... in ... Zürich ab (act. 3/1). Den schriftlichen Vertrag unterzeichneten der Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend: Beschwerdeführer) sowie der Gesuchsteller und Beschwerdegegner 1. Unter Verwendung des amtlichen Formulars kündigten die Gesuchsteller und Beschwerdegegner (nachfolgend: Beschwerdegegner) am 23. Juni 2020 das Mietverhältnis per 30. September 2020 und führten zur Begründung an "Verletzung der Pflicht zur Rücksichtnahme auf die Hausbewohner, OR Art. 257f OR" (act. 3/3).

1.2 Mit Eingabe vom 11. Mai 2021 (act. 1) beantragten die beiden Beschwerdegegner beim Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz (nachfolgend: Vorinstanz) die Ausweisung des Beschwerdeführers aus der erwähnten Einzimmerwohnung.

1.3 Mit Urteil vom 9. Juni 2021 (act. 7 = act. 13 [Aktensexemplar] = act. 15) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegner gut und verpflichtete den Beschwerdeführer unter Anordnung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die erwähnte Einzimmerwohnung unverzüglich zu räumen und den Beschwerdegegnern ordnungsgemäss zu übergeben.

1.4 Dagegen erhebt der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 5. Juli 2021 Beschwerde. Er stellt folgende Anträge (vgl. act. 14 S. 1 f.):

1. Die Rechtsmittelinstanz soll die Vollstreckung aufschieben.
2. Das Urteil vom 9. Juli 2021 soll aufgehoben und die Klage auf Rechtsschutz in klaren Fällen abgewiesen werden.
3. Eventualiter soll eine Mieterstreckung veranlasst werden.

1.5 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-11). Auf das Einholen einer Beschwerdeantwort wird verzichtet (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Rechtsmittel

2.1.1 Gegen erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie dem Ausweisungsentscheid der Vorinstanz – ist die Berufung zulässig, wenn der Streitwert des zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehrens mindestens Fr. 10'000.– beträgt. Wird dieser Streitwert nicht erreicht, ist der Entscheid (nur) mit Beschwerde anfechtbar (vgl. Art. 308 und 319 ZPO).

2.1.2 Der Streitwert des Ausweisungsverfahrens richtet sich nach den Bruttomietzinsen für die vom jeweiligen Verfahren betroffene Zeitdauer, während welcher die vermietende Partei nicht über das Mietobjekt verfügen kann. Steht in Frage, ob die Auflösung bzw. Beendigung des Mietverhältnisses gültig erfolgte, ist zu prüfen, auf welchen Zeitpunkt die vermietende Partei das Mietverhältnis im Falle des Obsiegens des Mieters frühestmöglich ordentlich kündigen könnte. Geht es – wie hier – um Wohn- oder Geschäftsräume, so hat dies im Allgemeinen die Berücksichtigung der dreijährigen Kündigungssperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR zur Folge (vgl. etwa OGer ZH LF210004 vom 29. Juni 2021, E. III./1 mit Verweis auf BGE 144 III 346 ff. und weiteren Hinweisen).

2.1.3 Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Urteil dazu im Wesentlichen, der Beschwerdeführer habe bestätigt, dass die Beschwerdegegner ihm mit Kündigungsformular vom 23. Juni 2020 per 30. September 2020 gekündigt hätten und er die Kündigung nicht angefochten habe (act. 13 E. 2.1.2). Auch sei zwischen den Parteien unbestritten, dass der Beschwerdeführer die erwähnte Einzimmerwohnung spätestens per 1. März 2021 abzugeben gehabt habe – zumal er selber dies mit E-Mail vom 26. November 2020 offenbar bestätigt habe (act. 3/5) – und dass ihm mit Einschreiben vom 16. März 2021 schliesslich der unwiderruflich letzte Auszugstermin per 3. Mai 2021 mitgeteilt worden sei (a.a.O., E. 2.1.1). Das

Mietverhältnis sei wirksam per 30. September 2020 aufgelöst worden und allfällige Nichtigkeitsgründe habe der Beschwerdeführer weder vorgebracht noch würden solche aus den Akten hervorgehen (a.a.O., E. 2.2).

2.1.4 Demgegenüber hält der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde im Wesentlichen dafür, der Kündigungsgrund von Art. 257f OR sei faktisch dadurch widerlegt, dass die Klage erst zehn Monate später am 11. Mai 2021 erfolgt sei und nicht zeitnah, wie die Argumentation der Unzumutbarkeit vermuten liesse. Im Umkehrschluss könne damit der Vertrag als weiterhin gültig angesehen werden. Darauf habe er in der Anhörung vom 9. Juli 2021 (recte: 9. Juni 2021) bereits ausdrücklich hingewiesen und habe auf die umfassend vorgebrachten Akten verwiesen (vgl. act. 14 S. 2). Damit macht der Beschwerdeführer sinngemäss geltend, vor Vorinstanz bestritten zu haben, dass das Mietverhältnis gültig aufgelöst worden sei.

2.1.5 Während Nichtigkeit bzw. Unwirksamkeit – vorbehältlich Rechtsmissbrauch – jederzeit, das heisst auch nach Ablauf der Fristen von Art. 273 Abs. 1 OR resp. erst im Ausweisungsverfahren geltend gemacht werden kann (vgl. BGE 122 III 92 ff., E. 2.d; 121 III 156 ff., E. 1c/aa = Pra 84 [1995] Nr. 272), kann das Ausweisungsgericht die Gültigkeit der Kündigung nur dann noch (vorfrageweise) überprüfen, wenn diese rechtzeitig angefochten bzw. darüber ein mietrechtliches Verfahren eingeleitet wurde (vgl. BGE 142 III 515 ff., E. 2.2.4; OGer ZH PF110018 vom 1. Juli 2011, E. II./3 = ZR 2011 Nr. 54 S. 166 ff.). Die Kündigung wurde vom Beschwerdeführer unbestrittenermassen nicht angefochten (vgl. act. 13 E. 2.1.2 und act. 14), weshalb die Vorinstanz die Gültigkeit der Kündigung von vornherein nicht prüfen konnte.

Doch auch eine allfällige Nichtigkeit oder Unwirksamkeit ist als Rechtsfrage vom (Ausweisungs-)Gericht aufgrund der im Ausweisungsverfahren grundsätzlich geltenden sog. Verhandlungsmaxime (Art. 257 Abs. 1 i.V.m. Art. 255 ZPO e.c., vgl. BGE 142 III 515 ff., E. 2.2.4 mit Verweis auf BGE 142 III 402 ff., E. 2.5 insb. 2.5.4 = Pra 106 [2017] Nr. 71; BGer 4A_440/2016, E. 5.2.2, E. 5.3.2; 4A_184/2015 vom 11. August 2015 E. 4.2.2 [nicht publiziert in BGE 141 III 262] und 4A_7/2012 vom 3. April 2012, E. 2.5) nur insoweit von Amtes wegen zu prü-

fen (Art. 57 ZPO), als die Tatsachen, auf denen sie beruht, von den Parteien (rechtzeitig) geltend gemacht und nachgewiesen wurden (vgl. BGE 144 III 462 ff., E. 3 und 4 = Pra 108 [2019] Nr. 41; OGer ZH PF200079 vom 19. Oktober 2020, E. 2.2; PF190019 vom 27. Juni 2019, E. D./1.2). Aus den vorinstanzlichen Akten geht nicht hervor, dass der Beschwerdeführer bereits vor Vorinstanz geltend gemacht hätte, die Voraussetzungen der Kündigung nach Art. 257f Abs. 3 oder 4 OR seien nicht gegeben bzw. die Kündigung sei unwirksam (vgl. BGE 135 III 441 ff., E. 3 = Pra 99 [2010] Nr. 30). Daran ändert nichts, dass die Vorinstanz in den Erwägungen ausdrücklich die Wirksamkeit der Kündigung bestätigt und das Vorliegen von Nichtigkeitsgründen verneint hat (vgl. act. 13 E. 2.2).

Vor Vorinstanz stand somit entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers nicht in Frage, ob die Auflösung des Mietverhältnisses gültig erfolgte.

2.1.6 Die Vorinstanz ging daher im Ergebnis zu Recht davon aus, dass der Streitwert des Ausweisungsverfahrens sich auf sechs Bruttomonatsmietzinse beläuft (vgl. act. 13 E. 4). Da dieser zuletzt bei Fr. 925.– lag (act. 3/2), ist gegen den angefochtenen Ausweisungsentscheid die Berufung nicht zulässig.

2.1.7 Im Gegensatz zur Berufung hemmt die Beschwerde die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids nicht (vgl. Art. 325 Abs. 1 mit Art. 315 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer stellt zwar einen Antrag auf Aufschub der Vollstreckbarkeit (vgl. act. 14 S. 1), mit dem vorliegenden Entscheid wird dieser Antrag indes gegenstandslos und ist abzuschreiben.

2.2 Beschwerde

2.2.1 Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit zur Begründung ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Beschwerdeinstanz nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei entscheiden soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulie-

rung in der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (vgl. Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerdeinstanz verfügt in Rechtsfragen über volle Kognition (Art. 320 lit. a ZPO). Dies bedeutet aber nicht, dass sie wie ein erstinstanzliches Gericht alle sich stellenden rechtlichen Fragen zu untersuchen hat. Vielmehr hat sie sich – abgesehen von offensichtlichen Mängeln – auf die Beurteilung der in der schriftlichen Beschwerdebegründung erhobenen Beanstandungen zu beschränken (vgl. BGE 142 III 413 ff., E. 2.2.4; BGer 4A_629/2017 vom 17. Juli 2018, E. 4.1.4; BGer 4A_418/2017 vom 8. Januar 2018, E. 2.3). Insofern gibt die Beschwerdeschrift durch die ausreichend begründet vorgetragene Beanstandungen das Prüfprogramm vor, mit welchem sich die Beschwerdeinstanz zu befassen hat. Innerhalb dieser Beanstandungen ist sie indes weder an die Begründung des Beschwerdeführers noch an jene der Vorinstanz gebunden, sondern sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO).

Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (sog. Novenverbot, Art. 326 Abs. 1 ZPO).

2.2.2 Die Beschwerde des Beschwerdeführers ist innert der Rechtsmittelfrist eingereicht worden (vgl. act. 7 i.V.m. act. 8c i.V.m. act. 14 S. 1), enthält Anträge und eine Begründung. Insoweit steht dem Eintreten auf die Beschwerde nichts entgegen.

Soweit der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde zur Begründung einer allfälligen Nichtigkeit oder Unwirksamkeit neue Tatsachenbehauptungen vorbringt (vgl. oben E. 2.1.5), welche er vor Vorinstanz noch nicht vorgebracht hatte, – wie etwa, es gehe ja nicht mit der ganzen Mieterschaft nicht mehr, aus einem einmaligen Ereignis könne kein Kündigungsgrund konstruiert werden und es liege keine Unzumutbarkeit vor, weil die Beschwerdegegner die Ausweisungsklage erst neun bzw. zehn Monate später erfolgt sei (vgl. act. 14 S. 2, 3, 4 und 10) –, ist er damit nicht zu hören (vgl. oben E. 2.2.1).

Ebenfalls eine neue und deshalb im Beschwerdeverfahren nicht zu berücksichtigende Tatsachenbehauptung stellt das Vorbringen des Beschwerdeführers dar, wonach die Vorinstanz übersehen habe, dass der Beschwerdegegner 2 zwar im Vertrag als solcher ausgewiesen sei, er den Mietvertrag aber nie unterzeichnet habe (vgl. act. 14 S. 2 f.). Der Beschwerdeführer scheint damit geltend machen zu wollen, der Beschwerdegegner 2 sei nicht Mietpartei bzw. nicht aktivlegitimiert. Doch selbst wenn der Beschwerdegegner 2 den Mietvertrag nicht unterzeichnet hätte und dies berücksichtigt würde, würde dies am angefochtenen Urteil nichts ändern: Ein Mietvertrag kann auch mündlich abgeschlossen werden, weshalb es grundsätzlich nicht schadet, dass der schriftliche Mietvertrag vermietenseits einzig vom Beschwerdegegner 1 unterzeichnet wurde (vgl. Art. 11, Art. 16 und Art. 253 OR).

2.2.3 Wie nachfolgend darzulegen sein wird (vgl. nachfolgend E. 3), ist das angefochtene Urteil der Vorinstanz nicht aufzuheben und der Antrag des Beschwerdeführers auf Aufhebung des Urteils und Abweisung der Ausweisungsklage deshalb abzuweisen. Auch der Eventualantrag auf Erstreckung des Mietverhältnisses ist abzuweisen. Hätte der Beschwerdeführer die Kündigung anfechten und/oder eine Erstreckung des unbefristeten Mietverhältnisses verlangen wollen, hätte er ein entsprechendes Begehren innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen einreichen müssen (vgl. Art. 273 Abs. 1 OR i.V.m. § 66 GOG und Art. 273 Abs. 2 lit. a OR). Vorbehältlich der Nichtigkeit der Kündigung – und eine solche ist vorliegend nicht ersichtlich (vgl. oben, E. 2.1.5) – handelt es sich bei dieser Frist um eine materiell-rechtliche Verwir-

kungsfrist. Die verspätete Erstreckungsklage ist daher abzuweisen (vgl. ZK OR-HIGI, 4. Aufl. 1996, Art. 273 N 96). Im Übrigen wäre namentlich bei einer Kündigung wegen schwerer Verletzung der Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme (Art. 257f Abs. 3 und 4 OR) eine Erstreckung ohnehin ausgeschlossen gewesen (vgl. Art. 272a lit. b OR).

2.3 Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör

2.3.1 Weiter bringt der Beschwerdeführer in prozessualer Hinsicht vor, die Vorinstanz habe die von ihm eingereichten Akten nicht (vollumfänglich) gelesen. Sie habe nur fünf Minuten über die von ihm vorgebrachten Einwände beraten und bereits die Lektüre der eingereichten Akten benötige mehr Zeit (vgl. act. 14 S. 10).

2.3.2 Sofern er damit eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend machen will, legt der Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern die von ihm vor Vorinstanz eingereichten Akten wesentliche Punkte enthalten, welche die Vorinstanz beim angefochtenen Urteil zu Unrecht nicht berücksichtigt hat. Deshalb kann auf dieses Vorbringen nicht weiter eingegangen werden. Es bleibt anzumerken, dass die von ihm vor Vorinstanz eingereichten Akten im Wesentlichen seine schwierige finanzielle Situation und die bisher erfolglose Wohnungssuche dokumentieren (vgl. act. 6). Dies ist jedoch für die Ausweisung an sich nicht massgeblich, zumal diese Umstände an der gültigen Auflösung des Mietverhältnisses nichts zu ändern vermögen (vgl. oben E. 2.1.5 und nachfolgend E. 3.1).

3. Materielles

3.1 Ausweisung

3.1.1 Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht unter dem Titel "Rechtsschutz in klaren Fällen" Rechtsschutz im summarischen (raschen) Verfahren, wenn zum einen der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b).

3.1.2 Die Vorinstanz prüfte im angefochtenen Urteil, ob die Voraussetzungen von Art. 257 ZPO gegeben sind. Sie erwog dazu im Wesentlichen, der Beschwer-

deführer habe die Kündigung nicht angefochten, das Mietverhältnis sei wirksam per 30. September 2020 aufgelöst worden und der Beschwerdeführer befinde sich seit Ablauf des danach noch gewährten Verbleibs ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Nichtigkeitsgründe habe der Beschwerdeführer weder vorgebracht noch würden solche aus den Akten hervorgehen (vgl. act. 13 E. 2.1 und E. 2.2).

3.1.3 Der Beschwerdeführer geht – abgesehen von unzulässigen weil neuen Tatsachenbehauptungen zur Auflösung des Mietverhältnisses (vgl. oben E. 2.1.5 und 2.2.2) – auf die Begründung der Vorinstanz nicht konkret ein bzw. setzt sich mit dieser nicht auseinander. Aus seinen Ausführungen geht vielmehr hervor, dass er sehr bemüht ist, eine Wohnung zu finden, obschon er sich in einer schwierigen finanziellen Situation befindet. Namentlich die Vorbringen zur wirtschaftlichen Schieflage sind jedoch – wie die Vorinstanz bereits ausführte (vgl. act. 13 S. 4) – unbehelflich (vgl. oben E. 2.3.2). Massgebend für die Ausweisung des Beschwerdegegners ist vielmehr, dass er die Kündigung nicht angefochten hat und vor Vorinstanz weder Unwirksamkeits- noch Nichtigkeitsgründe vorgebracht hatte. Gemäss Vorinstanz liegen solche Gründe auch nicht vor.

3.1.4 Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, die Vorinstanz habe übersehen, dass der Beschwerdegegner 2 an der Verhandlung vom 9. Juli 2021 unentschuldig nicht erschienen sei (vgl. act. 14 S. 2 f.). Was er mit diesem Vorbringen zu seinen Gunsten ableiten möchte, ist jedoch unklar, zumal er gleichzeitig geltend macht, der Beschwerdegegner 2 sei gar nicht Mietpartei bzw. nicht aktivlegitimiert (vgl. oben E. 2.2.2).

Es trifft zwar zu, dass der gesuchstellende Beschwerdegegner 2 an der Verhandlung vor Vorinstanz nicht erschienen ist (vgl. Prot. Vi. S. 3). Die Vorinstanz hatte den Beschwerdegegnern das Erscheinen an der Verhandlung gemäss Vorladung jedoch ohnehin freigestellt und darauf hingewiesen, dass ein Gesuchsteller bei Nichterscheinen an dieser Verhandlung mit weiteren Vorbringen grundsätzlich ausgeschlossen sei (vgl. act. 4). Dies erscheint richtig, zumal die Zivilprozessordnung die Säumnisfolgen für summarische Verfahren nicht besonders regelt und namentlich keine Pflicht eines Gesuchstellers zum persönlichen Erschei-

nen an der mündlichen Ausweisungsverhandlung vorsieht (vgl. zu den Säumnisfolgen KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, 3. Aufl. 2021, Art. 252 N 6 m.w.H.).

3.1.5 Es bleibt daher beim vorinstanzlichen Ergebnis, dass das Mietverhältnis wirksam per 30. September 2020 aufgelöst wurde und sich der Beschwerdeführer seit Ablauf des danach vermierterseits noch gewährten Verbleibs ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befindet, weshalb er dieses den Beschwerdegegnern zurückzugeben hat.

3.2 Vollstreckungsmassnahmen

3.2.1 Die zwangsweise Räumung eines Mietobjekts kann vom Gericht auf entsprechendes Begehren des Vermieters hin angeordnet werden (vgl. Art. 236 Abs. 3 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO). Die ZPO sieht bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen nicht vor, dass die Gerichte eine Schonfrist zu gewähren haben. In der Praxis wird allerdings eine kurze – faktische – Schonfrist bereits aus den behördlichen Bearbeitungsfristen resultieren (z.B. für die Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung). Ebenso kann es im Einzelfall der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) gebieten, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen (vgl. BK ZPO-KELLERHALS, Bern 2012, Art. 338 N 3 und Art. 343 N 59; BSK ZPO-DROESE, 3. Aufl. 2017, Art. 338 N 8; BSK ZPO-ZINSLI, a.a.O., Art. 343 N 6). 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 nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 Ia 336 ff., E. 2b; BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018, E. 6; 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 = mp 2014 S. 521).

3.2.2 Die Vorinstanz erwog hierzu im Wesentlichen, dem Vollstreckungsantrag der Beschwerdegegner – wonach das zuständige Stadtammannamt anzuweisen sei, das Urteil auf Verlangen der Beschwerdegegner zu vollstrecken – sei zu ent-

sprechen. Eine Zwangsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO erscheine angemessen (vgl. act. 13 S. 1 und 4). Sie wies daher das Stadttammannamt Zürich 10 an, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckungsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Beschwerdegegner zu vollstrecken (vgl. a.a.O., S. 5 Dispositiv-Ziffer 2).

3.2.3 Der Beschwerdeführer führt diesbezüglich aus, die Dringlichkeit der Ausweisung sei nicht bewiesen (act. 14 S. 8).

Für eine Ausweisung ist eine Dringlichkeit jedoch keine Voraussetzung (vgl. oben E. 3.1.1). Soweit der Beschwerdeführer damit in Bezug auf die von den Beschwerdegegnern vor Vorinstanz beantragten Vollstreckungsmassnahmen sinngemäss geltend machen wollte, ihm sei noch eine Schonfrist bzw. eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen, übersieht er, dass eine solche nur kurz sein und nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen dürfte. Da die Beschwerdegegner das Mietverhältnis per 30. September 2020 gültig beendet haben (vgl. oben E. 3.1) und dem Beschwerdeführer unbestrittenermassen bereits eine Auszugsfrist bis 3. Mai 2021 eingeräumt haben (vgl. act. 13 E. 2.1.1 m.w.H.), würde hier eine zusätzliche Frist auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen. Deshalb fällt eine solche ausser Betracht.

3.2.4 Abschliessend bleibt darauf hinzuweisen, dass es dem Vollstreckungsbeamten unbenommen ist, dem Beschwerdeführer im Rahmen der Vollstreckung aus allfälligen praktischen oder humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewähren.

4. Fazit

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde des Beschwerdeführers abzuweisen (vgl. soeben E. 3), soweit darauf eingetreten werden kann (vgl. oben E. 2).

5. Kosten- und Entschädigungsfolgen

5.1 Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist ausgehend von einem Streitwert von

Fr. 5'550.– und unter Berücksichtigung der eher geringen Schwierigkeit des Falles auf Fr. 300.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG) und dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

Grundsätzlich hätte der Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren bei der Kammer ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege stellen können, wobei kein solches vorliegt. Dessen Gutheissung hätte ihn – vorbehältlich der Nachzahlung, sobald er dazu in der Lage gewesen wäre (vgl. Art. 123 Abs. 1 ZPO) – insbesondere von Gerichtskosten befreit (vgl. Art. 118 lit. b ZPO). Auf unentgeltliche Rechtspflege hat eine Person aber nur Anspruch, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 ZPO). Weil die Beschwerdeanträge des Beschwerdeführers aussichtslos erscheinen, hätte ein entsprechendes Gesuch des Beschwerdeführers, selbst wenn ein solches gestellt worden wäre, nicht gutgeheissen werden können.

5.2 Partei- und Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen: dem Beschwerdeführer nicht, weil er mit seiner Beschwerde unterliegt, den Beschwerdegegnern nicht, weil ihnen keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag des Beschwerdeführers auf Aufschub der Vollstreckbarkeit wird abgeschrieben.
2. Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Partei- und Umtriebsentschädigungen werden keine zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner je unter Beilage eines Doppels der Beschwerde (act. 14) sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, 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 vermögensrechtliche mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 5'550.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am:
30. Juli 2021