

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF230036-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 3. Juli 2023

in Sachen

1. **A.** _____,

2. ...

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. _____,

betreffend

Vollstreckung / Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung / Forderung

Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 30. Mai 2023 (ER230054)

Erwägungen:

1.1. A._____ (nachfolgend Beschwerdeführer) und D._____ sind Mieter der 4-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss der Liegenschaft E._____ -strasse ... in ... Zürich. B._____ und C._____ sind die Vermieter (nachfolgend Beschwerdegegner).

1.2. Die Beschwerdegegner kündigten das Mietverhältnis per 31. August 2022, woraufhin der Beschwerdeführer ein Schlichtungsverfahren einleitete. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 19. September 2022 schlossen die Parteien einen Vergleich, worin festgehalten wurde, dass die per 31. August 2022 ausgesprochene Kündigung wirksam und gültig ist. Zudem wurde das Mietverhältnis einmalig definitiv bis zum 31. März 2023 erstreckt und der Beschwerdeführer sowie D._____ verpflichteten sich, das streitgegenständliche Mietobjekt per diesem Datum endgültig geräumt und gereinigt zu verlassen und sämtliche Schlüssel zu übergeben (act. 5/3).

1.3. Mit Eingabe vom 5. April 2023 stellten die Beschwerdegegner beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend Vorinstanz) folgende Rechtsbegehren (act. 1 S. 2):

1. Es sei den Beklagten richterlich zu befehlen, die von ihnen gemäss Mietvertrag vom 26. März 2009 gemietete 4-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss der Liegenschaft E._____ -strasse ..., ... Zürich, unverzüglich, eventualiter innert 10 Tagen nach Rechtskraft der Ausweisungsverfügung vollständig geräumt und einwandfrei gereinigt zu verlassen und den Klägern bzw. deren Vertretung mit allen Schlüsseln zurückzugeben;
2. Bei Widerhandlung gegen den richterlichen Befehl nach Ziffer 1 sei eine Busse nach Art. 292 StGB anzudrohen;
3. Die Kläger seien für berechtigt zu erklären, auf Kosten der Beklagten polizeiliche Hilfe in Anspruch zu nehmen, sollten die Beklagten das erwähnte Mietobjekt nach Eintritt der Rechtskraft bzw. nach Anordnung gemäss vorstehender Ziff. 1 nicht gereinigt und geräumt zurückgegeben haben. Dazu sei das zuständige Stadtmann- und Betreibungsamt Zürich 8, Höschgasse 45, 8008 Zürich, anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Kläger zu vollstrecken;
4. Es seien die Kläger für berechtigt zu erklären, allfällige Räumungs- und Reinigungskosten mit dem Guthaben auf dem

Mieterkautionssparkonto bei der St. Galler Kantonalbank AG, lautend auf den Beklagten A._____, (inklusive aufgelaufener Zinsen) zu verrechnen und das Mieterkautionssparkonto zu Gunsten der Kläger zu saldieren;

5. Es sei festzustellen, dass die Beklagten den Klägern für den Zeitraum vom 1. April 2023 bis und mit Zeitpunkt der ordnungsgemässen Wohnungsabgabe den Bruttomietzins der Mitwohnung samt Nebenkosten vollumfänglich schulden;
6. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt) zu Lasten der Beklagten.

Mit Verfügung vom 11. April 2023 wurde den Beschwerdegegnern Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses angesetzt (act. 6), welchen sie innert Frist leisteten (act. 8). Gleichzeitig wurde dem Beschwerdeführer und D._____ Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 6). Nach Eingang der Stellungnahme (des Beschwerdeführers (act. 10) hiess die Vorinstanz das Vollstreckungsbegehren mit Urteil vom 30. Mai 2023 gut und trat auf die Rechtsbegehren Ziffer 1, 4 und 5 der Beschwerdegegner sowie auf das Widergesuch des Beschwerdeführers nicht ein (act. 12 = act. 16 = act. 18).

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 22. Juni 2023 (Datum Poststempel) rechtzeitig (vgl. act. 13b) Beschwerde (act. 17). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1–14). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Mit der Beschwerde sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, namentlich solche des Vollstreckungsgerichts (Art. 319 lit. a ZPO i.V.m. Art. 309 lit. a ZPO). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegner hätten den vor der Schlichtungsbehörde Zürich geschlossenen Vergleich vom 19. September 2022 eingereicht (act. 5/3), worin sich der Beschwerdeführer und D._____ verpflichtet hätten, das im Rechtsbegehren genannte Mietobjekt per 31. März 2023 endgültig zu verlassen und den Beschwerdegegnern ordnungsgemäss zu übergeben. Der von den Beschwerdegegnern eingereichte Vergleich habe gemäss Art. 241 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides und erweise sich damit formell als vollstreckbar im Sinne von Art. 336 Abs. 1 lit. a ZPO. Inhaltlich handle es sich um einen hinreichend umschriebenen Leistungsentscheid, welcher der Vollstreckung zugänglich sei. Die Vollstreckung sei daher anzuordnen, wenn nicht Einwände im Sinne von Art. 341 Abs. 3 ZPO erhoben würden. Der Beschwerdeführer halte der Vollstreckung im Wesentlichen entgegen, sich im Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleichs in einem Grundlagenirrtum befunden zu haben. Er habe nicht gewusst, dass er Einwendungen bezüglich der Mobilfunkantenne im Schlichtungsverfahren hätte vortragen können. Der Vergleich sei sodann nur aus Verzweiflung zustande gekommen, um mehr Zeit für die Suche einer Ersatzwohnung zu gewinnen. Tatsachen, die seit der Eröffnung des Beschlusses der Schlichtungsbehörden eingetreten seien und der Vollstreckung entgegenstünden, habe der Beschwerdeführer damit keine vorgebracht. Insbesondere mache er nicht geltend, dass der Anspruch der Beschwerdegegner seit Erlass des Entscheids dahingefallen sei. Das Vollstreckungsgericht prüfe den als Entscheid dienenden Vergleich weder inhaltlich noch könne es diesen abändern. Die Vorbringen des Beschwerdeführers erwiesen sich damit als unerheblich (act. 18 E. 4).

3.1.2. Dagegen bringt der Beschwerdeführer keine Einwände vor, weshalb sich Weiterungen dazu erübrigen.

3.2.1. Weiter erwog die Vorinstanz, der Beschwerdeführer stelle sinngemäss ein Gesuch um Gewährung einer Schonfrist. Zur Begründung bringe er zusammengefasst vor, aufgrund der durch die Mobilfunkstrahlung verursachten gesundheitlichen Beschwerden und der damit einhergehenden finanziellen Probleme sei die Suche nach einer Ersatzwohnung enorm erschwert (act. 10 S. 2). Dem Beschwerdeführer sei indes seit der Schlichtungsverhandlung vom 19. September

2022 bewusst gewesen, dass er die Wohnung spätestens per 31. März 2023 verlassen müsse. Es sei vorliegend nicht absehbar, dass die behauptete gesundheitliche und finanzielle Situation sich demnächst massgeblich verbessern werde und eine Schonfrist die Aussichten, eine neue Wohnung zu finden, merklich erhöhen würde. Die Einräumung einer Schonfrist rechtfertige sich bei der vorliegenden Sachlage nicht. Dem Vollstreckungsantrag der Beschwerdegegner sei zu entsprechen (act. 18 E. 6).

3.2.2. Der Beschwerdeführer wendet dagegen ein, er sei der Ansicht, ihm sei eine Schonfrist anzusetzen. Er sehe gute Chancen, in den nächsten zwei bis drei Wochen beim Betreibungsamt seine Schulden begleichen zu können und an genügend Liquidität zu gelangen, um zumindest eine vorübergehende Wohnlösung zu finden. Ohne die bedrückende Schuldenlast werde es viel einfacher sein, sich ums Geschäft respektive um die Jobsuche zu kümmern. Er erwarte aus einem Erbstreit sehr bald eine Überweisung, die seine finanzielle Situation schlagartig verbessere. Zudem seien Noven eingetreten. Er sei "damals" davon ausgegangen, sehr rasch eine einträgliche Kooperation als Verkaufsagent der F. _____ zu beginnen. Dies hätte sich dann aber als leeres Versprechen herausgestellt (act. 17 S. 2).

3.2.3. Diese Einwendungen sind im Beschwerdeverfahren alle neu und damit verspätet (vgl. hiervor E. 2). Damit fehlt es an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Selbst wenn die neuen Ausführungen berücksichtigt werden könnten, würde sich am Ausgang des Verfahrens indes nichts ändern, zumal die Behauptungen des Beschwerdeführers durch nichts belegt sind. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers wäre es nicht Aufgabe des Gerichts, bei anderen Amtsstellen oder Gerichten Informationen einzuholen oder ihn zum Einreichen von Belegen aufzufordern. Vielmehr hätte er dies selbst (bereits vor Vorinstanz) machen müssen. Ohnehin änderten die Ausführungen des Beschwerdeführers nichts an der Tatsache, dass er seit der Schlichtungsverhandlung vom 19. September 2022 wusste, dass er die Wohnung per 31. März 2023 verlassen musste. Er hatte damit über ein halbes Jahr Zeit, eine Wohnlösung zu finden. Dass er vergeblich solche Suchbemühungen getätigt

hätte, bringt er nicht vor. Da weder etwas zur Schuldensituation des Beschwerdeführers noch zur angeblichen Erbschaft bekannt ist, wäre auch bei Berücksichtigung dieser Vorbringen nach wie vor nicht hinreichend dargetan, dass eine Schonfrist die Aussichten, eine neue Wohnung zu finden, merklich erhöhen würde.

3.3. Der Beschwerdeführer macht geltend, seine Ausführungen zum Erbschaftsstreit seien zu schwärzen, falls seine Eingabe der Gegenpartei zugestellt werde, da er "möglicherweise" Ausführungen dazu nicht Dritten mitteilen dürfe (act. 17 S. 2). Es ist weder ersichtlich noch dargetan, weshalb der Beschwerdeführer davon ausgeht, diese Ausführungen nicht mitteilen zu dürfen, zumal sich daraus auch keine detaillierten Angaben zur Erbschaft entnehmen lassen. Vor diesem Hintergrund besteht keine Veranlassung einen Teil der Beschwerdeschrift zu schwärzen.

4.1. Der Beschwerdeführer beanstandet schliesslich die Abweisung seines Gesuchs um unentgeltliche Rechtspflege für das vorinstanzliche Verfahren und macht geltend, er sei zwar "lic. iur.", habe aber keinen Master-Titel, sein Studium bereits im Jahr 2002 abgeschlossen, seither kein Recht praktiziert und vieles aus dem Studium vergessen, weshalb er Anspruch auf einen unentgeltlichen Rechtsbeistand habe (act. 17 S. 1).

4.2. Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie kumulativ nicht über die erforderlichen Mittel verfügt (lit. a) und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (lit. b). Sofern es zur Wahrung der Rechte notwendig ist, umfasst die unentgeltliche Rechtspflege auch die gerichtliche Bestellung einer Rechtsbeiständin oder eines Rechtsbeistandes (Art. 118 Abs. 1 lit. c ZPO).

4.3. Die Vorinstanz erachtete die vom Beschwerdeführer vorgetragene Einwände als aussichtslos, was – wie gezeigt – nicht zu beanstanden ist. Entsprechend wies sie auch das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege zufolge Aussichtslosigkeit zu Recht ab (vgl. act. 18 E. 9.4). Bloss ergänzend wies die Vorinstanz darauf hin, dass der Beschwerdeführer gemäss eigenen Angaben über ein abge-

schlossenes Studium der Rechtswissenschaften verfügen dürfte. Es wurde ihm nicht deshalb ein unentgeltlicher Rechtsbeistand verweigert, sondern zufolge fehlender Aussichtslosigkeit. Damit erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet.

4.4. Der Beschwerdeführer stellt für das Rechtsmittelverfahren ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen (vgl. E. 3), erweist sich die Beschwerde als aussichtslos. Eine der zwei Voraussetzungen von Art. 117 ZPO, die kumulativ erfüllt sein müssen, um den Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege zu begründen, ist daher nicht erfüllt. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist folglich abzuweisen.

4.5. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 12'000.– (sechs Bruttomietzinse von Fr. 2'000.– vgl. act. 18 E. 7) ist die Entscheidegebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen.

4.6. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, den Beschwerdegegnern nicht, da ihnen keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

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. 12'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: