

# ZH\_OBERGERICHT LF230056 vom 3. Oktober 2023

ZH Obergericht, 2023-10-03, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF230056](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF230056)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF230056 du 3 octobre 2023

IT: ZH\_OBERGERICHT LF230056 del 3 ottobre 2023

## Erwägungen

### E. 1

Sachverhalt / Prozessgeschichte

#### E. 1.1

Die Parteien schlossen am 14./18. April 2010 einen Mietvertrag über eine 3.5-Zimmerwohnung in der Liegenschaft an der D. \_\_\_\_\_-strasse ..., ... Zürich (vgl. act. 1 Rz. 6 und act. 4/4). Zudem vermietete der Gesuchsteller und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagter) dem Gesuchsgegner und Berufungskläger 1 (nachfolgend: Berufungskläger 1) mit zwei separaten Mietverträgen vom 14. April 2010 und 2. November 2015 eine Garage sowie einen Lagerraum. Diese beiden Mietobjekte befinden sich ebenfalls in der erwähnten Liegenschaft (vgl. act. 1 Rz. 7 f. und act. 4/7-8). Mit zwei separaten Schreiben vom 11. November 2022 mahnte die Vermieterschaft die Berufungskläger für ausstehende Mietzinszahlungen für die Monate Oktober und November 2022 und setzte ihnen eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände an, mit der Androhung, dass bei deren unbenützlichem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde (act. 1 Rz. 12 f.; act. 4/15 f.). Die Schreiben wurden den Berufungsklägern am 14. November 2022 zugestellt (act. 1 Rz. 13, act. 4/15 Blatt 7 und act. 4/16 Blatt 7). In der angesetzten Frist wurden die ausstehenden Mietzinse nicht vollständig beglichen (act. 1 Rz. 15 und act. 4/14). Nach unbenutztem Fristablauf kündigte die Vermieterschaft den Berufungsklägern am 19. Dezember 2022 mit zwei separaten eingeschriebenen Kündigungsschreiben unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Januar 2023 (act. 1 Rz. 16 und act. 4/19-20), worauf die Berufungskläger bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Zürich die Kündigung anfochten. Mangels Einigung wurde den Berufungsklägern mit Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 25. April 2023 die Klagebewilligung erteilt (act. 4/22), von welcher sie jedoch keinen Gebrauch machten (act. 1 Rz. 19).

#### E. 1.2

Mit Eingabe vom 20. Juni 2023 (act. 1) stellte der Berufungsbeklagte beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) samt Beilagen ein Gesuch um Ausweisung der Berufungskläger aus den erwähnten Mietobjekten (act. 2, 3 und act. 4/1-30).

- 3 -

#### E. 1.3

Nach durchgeführtem Verfahren (vgl. act. 18 E. 1) und nachdem die Berufungskläger sich trotz entsprechender Aufforderung (vgl. act. 5) nicht zum Ausweisungsgesuch hatten vernehmen lassen, entschied die Vorinstanz mit Urteil vom

#### **E. 1.4**

Mit Eingabe vom 7. August 2023 (act. 19) erhoben die Berufungskläger gegen dieses Urteil Berufung, welche am 8. August 2023 bei der Vorinstanz einging (vgl. act. 15). Die Vorinstanz leitete diese Eingabe am 8. August 2023 zuständigkeitshalber an die Kammer weiter (vgl. act. 20).

#### **E. 1.5**

Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 1-16). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

- 4 -

### **E. 2**

Prozessuales

#### **E. 2.1**

Der angefochtene Entscheid stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar (vgl. etwa BGer 5D\_126/2012 vom 26. Oktober 2012, E. 1.1). In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz ging zu Recht von einem Streitwert von insgesamt Fr. 12'960.– aus (act. 18 E. 5), was dem Wert von sechs Bruttomonatsmietzinsen à Fr. 2'160.– (Fr. 1'981.– Wohnung + Fr. 150.– Parkplatz + Fr. 20.– Lagerraum) (act. 1 Rz. 4 und act. 4/6-8) entspricht (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1 m.w.H.). Die Berufung ist somit zulässig.

#### **E. 2.2**

Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Mit der Berufung kann unrichtige Rechtsanwendung und unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel werden nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit zu Begründung ergibt sich, dass das Rechtsmittel zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Rechtsmittelinstanz nach Auffassung der Rechtsmittel führenden Partei entscheiden soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Rechtsmittelinstanz 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 Rechtsmittel führenden Partei unrichtig sein soll. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf ein Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. statt vieler BGE 137 III 617 E. 4.2.2; BGE 134 II 244 E. 2.4.2; OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

- 5 - Dass die Berufungskläger die Berufung nicht bei der Kammer als zuständige Rechtsmittelinstanz, sondern versehentlich bei der Vorinstanz eingereicht haben, schadet ihnen nicht. Zumal sie diese dort rechtzeitig (vgl. act. 13 i.V.m. act. 14b und 14c)

eingereicht haben (vgl. BGE 140 III 636).

### **E. 2.3**

Eingaben in Papierform sind unterzeichnet einzureichen (vgl. Art. 130 ZPO). Die Berufung enthält jedoch einzig die Unterschrift der Berufungsklägerin. Mängel wie eine fehlende Unterschrift können grundsätzlich innert einer gerichtlichen Nachfrist verbessert werden (vgl. Art. 132 Abs. 1 ZPO). Hier kann jedoch darauf verzichtet werden, weil – wie sogleich darzulegen sein wird – auf die Berufung ohnehin nicht eingetreten werden kann und umständehalber keine Kosten festzusetzen sind.

### **E. 2.4**

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Urteil im Wesentlichen, die Sachverhaltsdarstellung des Berufungsbeklagten im Ausweisungsgesuch sei unbestritten geblieben, nachdem sich die Berufungskläger innert Frist nicht hätten vernehmen lassen (act. 18 E. 2.1.1). Die Vermieterschaft habe mit den Zahlungsaufforderungen vom 11. November 2022 und den Kündigungen vom 19. Dezember 2022 die Formen und Fristen von Art. 257d und 266l OR eingehalten und die einzelnen Mietverhältnisse betreffend Wohnung, Garage und Lagerraum gültig aufgelöst. Die Berufungsbeklagten befänden sich daher heute ohne Rechtsgrund in der streitgegenständlichen Wohnung und hätten die streitgegenständlichen Mietobjekte dem Berufungskläger nicht ordnungsgemäss übergeben (vgl. a.a.O., E. 2.1.2 und E. 2.2.2). Was die anderen Mietobjekte betreffe, gehe aus der Sachverhaltsdarstellung nicht klar hervor, ob die Berufungsklägerin passivlegitimiert sei. Eine Mitbenützung durch sie werde nicht geltend gemacht. Diesbezüglich erweise sich das Gesuch somit als illiquid (vgl. a.a.O., E. 2.2.2 und E. 3). Dem Vollstreckungsantrag sei stattzugeben, weil eine Zwangsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO angemessen erscheine (a.a.O., E. 4).

2.5.1 Die Berufungskläger setzen sich in ihrer Berufung mit dieser vorinstanzlichen Begründung in Bezug auf die Ausweisung nicht auseinander und legen nicht dar, an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet. Insoweit kann auf ihre Berufung nicht eingetreten werden.

- 6 - 2.5.2 Die Berufungskläger machen in ihrer Berufung jedoch geltend, sie könnten nicht ausziehen, weil der Berufungskläger 1 unter Schizophrenie leide und auf diese Wohnung angewiesen sei. Sie, so die Berufungsklägerin 2, bitte "laut ärztlichem Zeugnis von Dr. med. E. \_\_\_\_\_ an der ... [Adresse]" um Hilfe. Dieses Vorbringen kann so verstanden werden, dass die Berufungskläger sinngemäss geltend machen, ihnen hätte eine sog. Schonfrist zum freiwilligen Auszug eingeräumt werden müssen. Die zur Begründung in der Berufungsschrift angeführten Tatsachenbehauptungen sind jedoch neu und im Berufungsverfahren nicht zu berücksichtigen, weil nicht ersichtlich ist, weshalb die Berufungskläger diese nicht schon vor erster Instanz in ihrer Stellungnahme, zu welcher sie von der Vorinstanz vergebens aufgefordert worden sind – hätten vorbringen können (vgl. oben E. 2.2). Auch konnte die Vorinstanz – aus nachfolgend darzulegenden Gründen – keine solche Schonfrist prüfen und gegebenenfalls anordnen: Die Vollstreckung des Ausweisungsentscheides mittels zwangsweiser Räumung des Mietobjekts kann auf entsprechendes Begehren der vermietenden Partei, wie hier des Berufungsbeklagten (vgl. act. 1 S. 2), vom Gericht angeordnet werden (vgl. Art. 236 Abs. 3 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO). Diesem Begehren hat die Vorinstanz entsprochen (vgl. oben E. 2.4). Bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen sieht das Gesetz zwar nicht vor, dass die

Gerichte eine sog. Schonfrist zu gewähren haben. In der Praxis wird allerdings eine kurze – fak- tische – Schonfrist bereits aus den behördlichen Bearbeitungsfristen resultieren (z.B. für die Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung). Ebenso kann im Einzelfall der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) es 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, 3. Aufl. 2017, Art. 343 N 6). Denn bei Ausweisun- gen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unver- mittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der Vollstreckung der Aus- weisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die mietende Partei innert angemessener Frist freiwillig das Mie- tobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist

- 7 - nur kurz sein und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslau- fen (vgl. BGE 119 Ia 28 ff., E. 3; 117 Ia 336 ff., E. 2b; BGer 4A\_333/2022 vom 9. November 2022, E. 6; 4A\_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1 = mp 2014 S. 251 je m.w.H.). Der Vorinstanz lagen jedoch keine Hinweise darauf vor, dass aus humanitä- ren Gründen eine zusätzliche Frist anzuordnen sein könnte. Dies, weil die Vorin- stanz das Verfahren vorliegend schriftlich durchführte – was grundsätzlich in ih- rem Ermessen liegt (vgl. Art. 256 Abs. 1 ZPO; BGer 4A\_273/2012 vom 30. Okto- ber 2012, E. 3.2 m.w.H.) –, dem schriftlichen Ausweisungsgesuch des Berufungs- beklagten keine solche Hinweise zu entnehmen waren (vgl. act. 1) und die Beru- fungskläger sich vor Vorinstanz zum Ausweisungs- und Vollstreckungsbegehren schriftlich nicht hatten vernehmen lassen. Die von den Berufungsklägern erstmals im Berufungsverfahren vorgebrachten Tatsachenbehauptungen betreffend die an- geblich beim Berufungskläger 1 vorliegende Schizophrenie stellt ein Novum dar. Indessen wird weder das ärztliche Zeugnis von Dr. med E.\_\_\_\_\_ ins Recht ge- reicht, auf welches in der Berufungsschrift Bezug genommen wird, noch wird von den Berufungsklägern ausgeführt, seit wann die geltend gemachte Krankheit be- kannt ist und wieso es ihnen nicht möglich war, dies bereits vor Vorinstanz gel- tend zu machen. Auch bei Laien muss im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens erwartet werden können, dass sie dem Gericht zumindest in den Grundzügen und unter Einhaltung der ihnen angesetzten Fristen, die aus ihrer Sicht erheblichen Tatsachen vortragen. Den Berufungsklägern wäre dies im vorinstanzlichen Ver- fahren oder (falls es sich tatsächlich um ein echtes Novum handeln sollte) im Be- rufungsverfahren möglich gewesen. Das neue Vorbringen ist daher im Berufungs- verfahren nicht zu berücksichtigen, weshalb auch offen bleiben muss, ob sich eine kurze Schonfrist noch gerechtfertigt hätte oder nicht. Es bleibt aber darauf hinzuweisen, dass es dem Vollstreckungsbeamten un- benommen ist, den Berufungsklägern im Rahmen der Vollstreckung aus prakti- schen bzw. humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewäh- ren.

- 8 -

## **E. 2.6**

Zusammengefasst ist festzuhalten, dass auf die Berufung nicht eingetreten werden kann, weil sich die Berufungskläger in ihrer Berufung mit der vorinstanzli- chen Begründung des Ausweisungsentscheidendes nicht auseinandersetzen und sie ihr sinngemässes rechtliches Vorbringen zum Vollstreckungsentscheid resp. zur Schonfrist ausschliesslich auf neue Tatsachenbehauptungen stützen.

### **E. 3**

Kosten- und Entschädigungsfolgen Umstände halber sind keine Kosten zu erheben. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen (Art. 106 ZPO): den Berufungsklägern nicht, weil auf ihre Berufung nicht einzutreten ist, und dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird beschlossen:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.