

ZH_OBERGERICHT LF240006 vom 14. Februar 2024

ZH Obergericht, 2024-02-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF240006

FR: ZH_OBERGERICHT LF240006 du 14 février 2024

IT: ZH_OBERGERICHT LF240006 del 14 febbraio 2024

Erwägungen

E. 1.1

Die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin) schloss am 5. bzw. 7. Oktober 2006 mit dem Gesuchsteller und Berufungsbeklag-ten (fortan Berufungsbeklagter), vertreten durch die D. _____ AG, Mietverträge mit Mietbeginn am 1. November 2006 für eine 4-Zimmerwohnung an der C. _____ - strasse ..., ... Zürich und einen Parkplatz ab. Am 29. April bzw. 21. Mai 2014 sowie am 20. bzw. 21. Mai 2014 unterzeichneten die Parteien weitere Mietverträge für zwei Lagerräume (act. 4/2). Diese Mietverhältnisse wurden vom Berufungsbeklag-ten mit amtlichen Formularen vom 29. Januar 2021 per 31. März 2022 gekündigt (act. 4/3).

- 4 -

E. 1.2

Die Berufungsklägerin erhob mit Eingabe vom 20. Oktober 2021 (Datum Poststempel) – unter Beilage der Klagebewilligung der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen des Bezirks Zürich – eine Klage betreffend Kündigungsschutz und Erstreckung beim Mietgericht des Bezirksgerichts Zürich (act. 4/6 S. 4). Mit Entscheid vom 2. Juni 2022 beschloss die Vorinstanz, dass das Verfahren abgeschrieben werde, soweit sich der Berufungsbeklagte mit einer einmaligen und definitiven Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2022 sowie einer Reduktion des Mietzinses während der Erstreckung auf Fr. 2'383.00 netto pro Monat einverstanden erklärt habe, und erkannte, dass das Haupt- und Eventualbegehren der Berufungsklägerin (als missbräuchlich erklären und aufheben der Kündigung, eventualiter Erstreckung um vier Jahre bis zum 31. März 2026 und Mietzinsanpassung während Erstreckungsdauer auf Fr. 2'383.00) abgewiesen werde (act. 4/6 S. 41 f.). Mit Eingabe vom 14. Juli 2022 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin dagegen Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich. Mit obergerichtlichem Urteil vom 17. April 2023 wurde die Berufung hinsichtlich des Haupt- und Eventualbegehrens der Berufungsklägerin abgewiesen. Das Urteil des Mietgerichts des Bezirksgerichts Zürich vom 2. Juni 2022 wurde bestätigt (Geschäfts-Nr. NG220011-O/U; act. 4/5 S. 5 und 20). Die dagegen von der Berufungsklägerin erhobene Beschwerde an das Bundesgericht wurde mit Urteil vom 17. Juli 2023 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (BGer 4A_246/2023; act. 4/4 S. 14).

E. 1.3

Mit Eingabe vom 7. September 2023 (Datum Poststempel) gelangte der Berufungsbeklagte an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweitung der Berufungsklägerin (act. 1). Die Vorinstanz setzte dem Berufungsbeklag-ten mit Verfügung vom 14. September 2023 Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und der

Berufungsklägerin eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme an (act. 8). Der Berufungsbeklagte leistete den Kostenvorschuss fristgerecht (act. 10). Die Berufungsklägerin reichte innert erstreckter Frist ihre schriftliche Stellungnahme ein (act. 11 und act. 13). Am 3. Januar 2024 erliess die Vorinstanz das eingangs wiedergegebene Urteil, mit welchem sie die Berufungsklägerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung verpflichteten, die genannten Mietobjekte

- 5 - an der C.____-strasse ..., ... Zürich unverzüglich zu räumen und dem Berufungsbeklagten ordnungsgemäss sowie gereinigt zu übergeben (act. 18 = act. 21 S. 10).

E. 1.4

Mit Eingabe vom 15. Januar 2024 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin gegen das vorinstanzliche Urteil vom 3. Januar 2024 rechtzeitig Berufung (act. 22; zur Rechtzeitigkeit: act. 19b). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-19). Das Verfahren erweist sich sogleich als spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort des Berufungsbeklagten kann daher verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Ihm ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Berufungsschrift zuzustellen.

E. 2

Mit Berufung können gemäss Art. 310 ZPO (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Dabei muss die Berufung erhebende Partei im Einzelnen darlegen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren des Bezirksgerichts falsch war (vgl. BGE 138 III 374, Erw. 4.3.1). Neue Behauptungen und neue Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (Art. 317 ZPO).

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, die Gültigkeit der Kündigungen stehe mit dem bundesgerichtlichen Urteil vom 17. Juli 2023 fest. Der Berufungsbeklagte habe eine einmalige und definitive Erstreckung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2022 anerkannt. Diese Anerkennung habe die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides gezeitigt. Eine darüber hinausgehende Erstreckung sei rechtskräftig abgewiesen worden. Eine zweite Erstreckung sei somit ausgeschlossen. Das zwischen den Parteien seit dem 29. Juli 2022 bei der Schlichtungsbehörde Zürich hängige Schlichtungsverfahren betreffend eine zweite Erstreckung des fraglichen Mietverhältnis zwischen den Parteien stehe einem Entscheid über das Ausweisungsbegehren im Rechtsschutz in klaren Fällen nicht entgegen. Der Einwand der Berufungsklägerin, dass bis zum Abschluss des sistier-

- 6 - ten Schlichtungsverfahrens betreffend eine Zweiterstreckung kein klares Recht bestehe, verfange nicht (act. 21 S. 5 Er. 3.2 und S. 6 f. Erw. 5.1-5.2.). Keiner der von der Berufungsklägerin vorgebrachten Umstände vermöge sodann ein treuwidriges Verhalten des Berufungsbeklagten in Bezug auf die angebehrte Ausweisung zu begründen. Der rechtlich relevante Sachverhalt sei erstellt und die Rechtslage klar, womit dem Ausweisungsantrag stattzugeben sei. Ob der Berufungsklägerin aufgrund ihres Gesundheitszustandes eine Schonfrist bei der Vollstreckung zu gewähren sei, sei keine Frage von Treu und Glauben, sondern der Vollstreckungsmodalitäten (act. 21 S. 7 Erw. 5.3.-5.4.). In Bezug auf die Vollstreckungsmassnahmen erwog die Vorinstanz, es erscheine vorliegend eine Zwangsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO angemessen.

Gemäss Rechtsprechung sei die Anordnung der Vollstreckung ohne eine Schonfrist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen würden oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestünden, dass die mietende Partei innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen werde. Aber auch in einem solchen Fall könne die zusätzliche Frist nur kurz sein und dürfe nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses herauslaufen. Die Berufungsklägerin sei spätestens seit dem 17. Juli 2023 (Datum des bundesgerichtlichen Urteils betreffend Mietvertrag, Kündigung, Erstreckung) verpflichtet, die Mietobjekte zurückzugeben. Seit diesem Zeitpunkt sei sie in Verzug. Die Berufungsklägerin behaupte nicht, dass sie ihrer Sachen verlustig gehen würde und es ihr unmöglich wäre, nach dem Rehabilitationsaufenthalt eine Anschlusslösung zu finden. Vielmehr spreche sie selbst die Möglichkeit eines Hotelaufenthaltes an. Eine humanitäre Notlage sei entsprechend nicht ersichtlich. Auch würden keine Hinweise vorliegen, dass die Berufungsklägerin sofort nach Abschluss ihres Rehabilitationsaufenthalts die Mietobjekte räumen würde. Die Vorinstanz schloss, der Berufungsklägerin sei daher keine Schonfrist zu gewähren; die Vollstreckungsmassnahmen seien antragsgemäss ohne eine solche anzuordnen. Dem Vollstreckungsbeamten bleibe es allerdings unbenommen, im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewähren (act. 21 S. 8 Erw. 8.).

- 7 -

E. 3.2

Die Berufungsklägerin bringt vor, es werde von ihr nicht bestritten, dass das Mietverhältnis mit dem Berufungsbeklagten beendet worden sei. Dies habe das Bundesgericht mit Urteil vom 17. Juli 2023 rechtskräftig festgestellt. Anerkannt werde auch, dass grundsätzlich die Voraussetzungen einer behördlichen Ausweisung vorliegen würden. Nach der Berufungsklägerin sei ihr jedoch im Sinne einer Schonfrist aus humanitären Gründen ein Aufschub der Ausweisung zu gewähren. Dies zur Wahrung ihrer schützenswerten gesundheitlichen Interessen, aufgrund ihrer finanziellen Situation sowie angesichts des angespannten Wohnungsmarktes in der Region Zürich. Eine rigorose Vollstreckung könnte ihre Obdachlosigkeit zur Folge haben, welche angesichts ihres Alters und allgemeinen Verfassung mit enormen gesundheitlichen Gefahren verbunden wäre (act. 22 S. 4 f. Rz. 12 und S. 7 Rz. 20-21). Zusammengefasst macht die Berufungsklägerin geltend, 70 Jahre alt zu sein und unter gesundheitlichen Problemen zu leiden. Sie habe am 22. August 2023 einen Hüftbruch erlitten und seither neben einer Operation auch eine Rehabilitation durchlaufen. Bis heute leide sie unter Komplikationen und Rückschlägen, die ihre Mobilität stark einschränkten. Die Berufungsklägerin erklärt, aktuell auf Krücken angewiesen zu sein. Es sei ihr deshalb zurzeit nicht zumutbar, aus der Wohnung auszuziehen und auf die Schnelle in eine andere Bleibe zu wechseln. Bis eine Verbesserung ihres gesundheitlichen Zustandes eingetreten sei, sei ihr ein Wechsel unmöglich (act. 22 S. 5 Rz. 15). Die Berufungsklägerin führt weiter an, trotz täglicher Suche nach einem alternativen Mietobjekt seit der Kündigung im August 2022, gestalte sich die Wohnungssuche angesichts des notorisch angespannten Marktes in der Region Zürich als schwierig. Gemäss der Berufungsklägerin könne sie auch nicht das erstbeste Mietobjekt nehmen; es seien aufgrund ihres Gesundheitszustands gewisse Anforderungen an eine Wohnung (z.B. Vorhandensein eines Fahrstuhls) zu stellen. Auch könne sie keine übermässig teure Wohnung beziehen. Sie sei bereits mit der zuständigen Abteilung der Stadt Zürich, Fachstelle Zürich im Alter, in Kontakt um allenfalls vorübergehend eine

Notwohnung beziehen zu können. Anlässlich eines Beratungsgesprächs sei ihr jedoch mitgeteilt worden, dass es aktuell nicht möglich sei, auf diesem Weg eine Wohnung zu erhalten (act. 22 S. 5 f. Rz. 16-17). Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz habe

- 8 - ihre Äusserung in krasser Weise missinterpretiert und dadurch den Sachverhalt unrichtig festgestellt: Ein Hotelaufenthalt resp. übergangsmässig im Hotel zu wohnen, komme für sie mangels ausreichender finanzieller Möglichkeiten keinesfalls in Frage. Sie habe von einem Hotel gesprochen, weil sie sich künftig vorstellen könne, ihre Arbeit in einem Hotel zu verrichten bzw. dort eine Stelle zu suchen. Grundsätzlich sei es ihr aber ein grosses Anliegen, weiterhin (bestenfalls in ihrem neuen Zuhause) als Kosmetikerin arbeiten und sich ihren Lebensunterhalt selbstständig finanzieren zu können, um nicht von den Sozialdiensten abhängig zu werden (act. 22 S. 6 Rz. 18-19). 3.3.1. Die zwangsweise Räumung eines Mietobjekts kann vom Gericht auf entsprechendes Begehren der vermietenden Partei 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. Im Einzelfall kann der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) es gebieten, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen (vgl. BK ZPO-Kellerhals, Bd. II, 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). Das Gericht kann im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine Schonzeit festlegen und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (OGer ZH PF150001 vom 10. Februar 2015 E. 3.4.; OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015; BGer 4A_391/2013 Erw. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Zu berücksichtigen ist, dass in der Praxis eine kurze (faktische) Schonfrist bereits aus den behördlichen Bearbeitungsfristen (z.B. für die Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung) resultiert. 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 insbesondere nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 IA 336 E. 2.b; BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6;

- 9 - BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8. m.w.H.; BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]). 3.3.2. Ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Berufungsklägerin die Mieträumlichkeiten freiwillig räumen wird, bestehen – auch unter Berücksichtigung ihrer Vorbringen in der Berufung – nicht. Im Gegenteil bringt sie mehr Umstände vor, die gegen einen freiwilligen, zeitnahen Auszug durch sie sprechen. Konkrete, regelmässige und stete Suchbemühungen in Bezug auf eine neue Bleibe sind nicht belegt. Auch ist nicht dargetan, dass eine Schonfrist die Aussichten der Berufungsklägerin, eine neue Wohnung zu finden, merklich erhöhen würde. Im vorliegenden Fall kann keine Rede davon sein, dass es zu einem unvermittelten Verlust jeder Unterkunft durch die Berufungsklägerin kommen würde. Die Mietverhältnisse wurden der Berufungsklägerin bereits am 29. Januar 2021 per 31. März 2022 gekündigt. Auch zu beachten gilt es, dass der Berufungsklägerin (bereits) eine einmalige und definitive Erstreckung der Mietverhältnisse bis zum 30. September 2022 gewährte. Darüber hinaus profitierte die Berufungsklägerin –

wenn man wie die Vorinstanz (erst) auf den Zeitpunkt des bundesgerichtlichen Urteils vom 17. Juli 2023 abstellt – von einer (weiteren faktischen) Erstreckung von bald sieben Monaten. Bei der von der Berufungsklägerin verlangten Schonfrist handelt es sich sodann nicht um eine kurze Frist. Das von ihr Verlangte würde einer (weiteren) Erstreckung der Mietverhältnisse gleichkommen und erweist sich auch unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit nicht als gerechtfertigt. Zum Argument der Berufungsklägerin in Bezug auf ihre Gesundheit ist schliesslich noch festzuhalten, dass ihr (derzeitiger) Gesundheitszustand weder genauer beschrieben, noch belegt ist. Zwar hat derjenige, der in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, Anspruch auf Hilfe und Betreuung sowie auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind (Art. 12 BV). Daraus kann aber kein direkter Anspruch auf ein Verbleiben in der betreffenden Wohnung abgeleitet werden. Der Vermieter hat keine soziale Verpflichtung, dem Mieter weiterhin die Wohnung zur Verfügung zu stellen, selbst wenn sich aus medizinischer Sicht die Umsetzung eines Umzugs für den Mieter als schwierig erweist. Ausser-

- 10 - dem hat auch der Vollzugsbeamte (Gemeinde- resp. Stadtammann) bei der Vollstreckung den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten und er wird (wie- derum) zunächst eine Frist zur freiwilligen Räumung ansetzen. Ein Mieter wird somit nach der gerichtlichen Anordnung der Vollstreckung nicht von einem Tag auf den anderen auf die Strasse gestellt. Gesundheit und Sicherheit der Berufungsklägerin werden durch die vorinstanzliche Vollstreckungsmassnahme somit nicht gefährdet. In einer Notsituation würden Fürsorgemassnahmen zur Anwendung gelangen. Da der Berufungsklägerin gemäss ihren eigenen Erkundigungen die Fachstelle Zürich im Alter nicht weiterhelfen kann, hätte sie sich für eine Notwohnung an die zuständige Sozialbehörde ihrer Wohngemeinde zu wenden.

E. 3.4

Nach dem Gesagten bleibt es folglich bei der Verpflichtung der Berufungsklägerin, die Mieträumlichkeiten unverzüglich zu verlassen und dem Berufungsbe- klagten ordnungsgemäss sowie gereinigt zu übergeben. Die Berufungsklägerin dringt mit ihren Argumenten in der Berufung nicht durch; die Berufung ist abzu- weisen und das vorinstanzliche Urteil vom 3. Januar 2024 (Geschäfts- Nr. ER230174-L/U) ist zu bestätigen.

E. 4

Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

E. 4.1

Ausgehend von einem monatlichen Mietzins in Höhe von Fr. 3'028.00 (vgl. act. 1 Rz. 8) und einer praxismässigen Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung beträgt der Streitwert für das vorliegende Verfahren Fr. 18'168.00 (vgl. HULLIGER, in: Fachhandbuch Zivilprozessrecht, Teil 4/VI Miet- rechtliche Verfahren, 2020, Rz. 27.137 S. 822)

E. 4.2

Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bemisst sich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG) im summarischen Verfahren auf die Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr (§ 8 Abs. 1, § 12 Abs. 1 GebV OG). Vorliegend rechtfertigt es sich,

die reduzierte Gebühr auf Fr. 1'450.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Dem Berufungsbeklagten ist mangels erheblicher Umtriebe im zweitinstanzlichen Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

- 11 - Es wird erkannt: 1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 3. Januar 2024 (Geschäfts-Nr. ER230174-L/U) wird bestätigt. 2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'450.00 festgesetzt. 3. Die Kosten des Berufungsverfahrens werden der Berufungsklägerin auferlegt.

E. 5

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 22, sowie an das Bezirksgericht Zürich (Einzelgericht Audienz), je gegen Empfangsschein. Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

E. 6

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).

- 12 - Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 18'168.00. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. K. Würsch versandt am: 16. Februar 2024

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