

ZH_OBERGERICHT LF250056 vom 18. Juli 2025

ZH Obergericht, 2025-07-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF250056

FR: ZH_OBERGERICHT LF250056 du 18 juillet 2025

IT: ZH_OBERGERICHT LF250056 del 18 luglio 2025

Erwägungen

E. 1

Sachverhalt und Prozessgeschichte

E. 1.1

Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte), vertreten durch die Verwaltung C._____ GmbH, schloss mit der Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) am 17. bzw. 22. Juni 2021 einen Mietvertrag (act. 10/3/1a) über die 2.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss an der D._____strasse 1 in E._____ ab. Die Berufungsbeklagte, vertreten durch die C._____ GmbH, setzte der Berufungsklägerin mit Schreiben vom 14. Februar 2025 (act. 10/3/4a) unter ausdrücklicher Androhung der Kündigung eine 30-tägige Zahlungsfrist zur Begleichung der ausstehenden Mietzinse für die Monate Dezember 2024, Januar 2025 sowie Februar 2025 an. Diese wurde der Berufungsklägerin am 17. Februar 2025 gestellt (vgl. act. 10/1 S. 3 Ziff. 5 i.V.m. act. 10/3/4a und act. 10/8). Am 20. März 2025 sprach die Berufungsbeklagte mittels amtlichen Formulars die Kündigung per 30. April 2025 aus (vgl. act. 10/3/6a).

E. 1.2

Mit Eingabe vom 5. Mai 2025 (act. 10/1 und act. 10/3/1a-6b) stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Meilen (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren und beantragte, es sei der Berufungsklägerin, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, zu befehlen, die 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, samt Kellerraum im UG, D._____strasse 1, E._____, sofort zu räumen und zu verlassen; alles unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Berufungsklägerin beantragte in ihrer Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren (act. 10/8 und act. 10/9/1-6b) demgegenüber, die Anträge der Berufungsbeklagten seien vollumfänglich abzuweisen, es sei festzustellen, dass an der Liegenschaft D._____strasse 1, E._____, bauliche Massnahmen ohne Baubewilligung ergriffen worden seien, und es sei der Mietzins rückwirkend ab 1. Januar 2025 angemessen, mindestens aber um 50 %, herabzusetzen.

E. 1.3

Mit Urteil vom 10. Juni 2025 (act. 10/10 = act. 3 = act. 9 [Aktenexemplar]) trat die Vorinstanz auf die Gesuche der Berufungsklägerin betreffend bauliche

- 3 - Massnahmen ohne Baubewilligung und betreffend Herabsetzung des Mietzinses nicht ein (a.a.O. Dispositiv-Ziffern 1 und 2). Weiter verpflichtete die Vorinstanz die Berufungsklägerin unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die 2.5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss, D._____strasse 1, E._____, samt Kellerraum im

Untergeschoss, bis spätestens 30. Juni 2025, 12:00 Uhr mittags, zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss gereinigt mit allen dazugehörigen Schlüsseln zu übergeben (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 3) und wies das Gemeindeammannamt Meilen-Herrliberg-Erlenbach an, diese Verpflichtung nach Eintritt der Rechtskraft und Ablauf der Auszugsfrist auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 4). Die auf Fr. 1'440.– festgesetzte Entscheidunggebühr auferlegte die Vorinstanz der Berufungsklägerin und verpflichtete sie, der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von Fr. 1'200.– zu bezahlen (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffern 5 bis 7).

E. 1.4

Gegen dieses Urteil erhebt die Berufungsklägerin mit Eingabe vom 23. Juni 2025 (act. 2) Berufung und reicht Beilagen ins Recht (act. 4/1 und act. 4/3-7).

E. 1.5

Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 10/1-11). Mit unaufgeforderter Eingabe vom 27. Juni 2025 (act. 6, act. 7/1-2) stellte die Berufungsbeklagte für den Fall, dass die Berufung nicht sofort abgewiesen würde, den Antrag, die Berufungsklägerin sei für die Gerichtskosten sowie die allfällig zu bezahlende Prozessentschädigung zeitnah angemessen zu kautionsieren; alles unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsklägerin (vgl. act. 6 S. 1). Auf das Einholen einer Berufungsantwort ist zu verzichten (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Deshalb ist der Antrag der Berufungsbeklagten (vollumfänglich) abzuschreiben. Das Verfahren ist spruchreif. Mit dem vorliegenden Entscheid ist der Berufungsbeklagten ein Doppel der Berufungsschrift (act. 2) und der Berufungsklägerin ein Doppel der erwähnten Eingabe der Berufungsbeklagten (act. 6) zuzustellen.

E. 2

Prozessuales

E. 2.1

Erstinstanzliche Endentscheide – wie hier der angefochtene Entscheid der Vorinstanz – sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a

- 4 - ZPO); in vermögensrechtlichen Angelegenheiten muss der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren jedoch mindestens Fr. 10'000.– betragen (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Mit der Vorinstanz (act. 9 E. 7) ist aufgrund des monatlichen Bruttomietzinses von zuletzt Fr. 1'872.90 (vgl. act. 10/3/3a) von einem Streitwert von Fr. 11'237.40 auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1 f.). Die Streitwertschwelle ist damit erreicht. Gegen das angefochtene Urteil ist die Berufung zulässig.

E. 2.2

Mit der Berufung kann sowohl die unrichtige Rechtsanwendung als auch die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Die Berufung muss konkrete Rechtsbegehren, d.h. Berufungsanträge bzw. Abänderungsbegehren hinsichtlich des erstinstanzlichen Entscheids, und eine Begründung dieser Rechtsbegehren enthalten. Mit den Berufungsanträgen soll (präzise) zum Ausdruck gebracht werden, wie genau die Berufungsinstanz entscheiden soll bzw. welche Punkte des erstinstanzlichen Entscheids (bzw. von dessen Dispositiv) angefochten werden und inwiefern der erstinstanzliche Entscheid abzuändern ist (vgl. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016,

Art. 311 N 33 ff.). Allerdings wird von Laien zur Erfüllung des Erfordernisses, einen Antrag zu stellen und zu begründen, sehr wenig verlangt. Als Antrag genügt eine allenfalls in der Begründung enthaltene Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Als Begründung reicht es aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll (vgl. etwa HUN-GERBÜHLER, DIKE-Komm-ZPO, Art. 311 N 29 ff.; OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2).

E. 2.3

Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren nur noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden summarischen Ausweisungsverfahren hat die Berufungsinstanz den Sachverhalt nicht von Amtes wegen zu erforschen, weshalb die Ausnahmebestimmung – wonach in solchen Fällen neue Tatsachen und Beweis-

- 5 - mittel bis zur Urteilsberatung zu berücksichtigen sind – nicht gilt (vgl. Art. 317 Abs. 1bis i.V.m. Art. 257 Abs. 1 i.V.m. Art. 255 ZPO).

E. 3

Materielles

E. 3.1

Vorinstanzliche Begründung und Beanstandungen der Berufungsklägerin

E. 3.1.1

Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Urteil im Wesentlichen, die Kündigung per 30. April 2025 (act. 10/3/6a) sei formgültig sowie prima vista frist- und termingerecht erfolgt (act. 9 E. 4.6). Die Berufungsklägerin mache zwar geltend, die Berufungsbeklagte habe durch die erneute Zahlungsaufforderung bzw. Kündigungsandrohung vom 17. März 2025 (act. 10/9/2b) auf ihr ausserordentliches Kündigungsrecht resultierend aus der Zahlungsaufforderung bzw. Kündigungsandrohung vom 14. Februar 2025 (act. 10/3/4a) konkludent verzichtet bzw. sich rechtsmissbräuchlich verhalten, indem sie (die Berufungsbeklagte) nur wenige Tage nach der erwähnten (zweiten) Zahlungsaufforderung bzw. Kündigungsandrohung vom 17. März 2025 die Kündigung ausgesprochen habe. Es treffe – so die Vorinstanz – zwar zu, dass im Schreiben vom 17. März 2025 (act. 10/9/2b) unter Androhung der Kündigung per Ende Mai 2025 erneut eine Frist von 30 Tagen angesetzt worden sei, um die ausstehenden Mietzinse zu bezahlen. Allerdings sei im gleichen Schreiben unmissverständlich festgehalten worden, dass diese Kündigungsandrohung sicherheitshalber erfolge für den Fall, dass die Kündigungsandrohung vom 14. Februar 2025 (act. 10/3/4a) wider Erwarten nicht wirksam sein sollte. Damit hätte für die Berufungsklägerin ohne Weiteres ersichtlich sein müssen, dass nach dem Willen der Berufungsbeklagten die Zahlungsaufforderung bzw. Kündigungsandrohung vom 14. Februar 2025 (act. 10/3/4a) trotz dieser erneuten Zahlungsaufforderung bzw. Kündigungsandrohung unter Vorbehalt ihrer Wirksamkeit weiterhin Bestand haben sollte. Die Berufungsbeklagte habe sich demnach nicht rechtsmissbräuchlich verhalten, indem sie am 20. März 2025 gegenüber der Berufungsklägerin die – mit Schreiben vom 14. Februar 2025 angeandrohte – Kündigung

ausgesprochen habe. Es seien auch keine Umstände ersichtlich, die einen konkludenten Verzicht der Berufungsbeklagten auf die Ausübung ihres ausserordentlichen Kündigungsrechts nahelegen würden (vgl. a.a.O. E. 4.7). Die Kündigung des Mietvertrags betreffend die 2.5-Zimmer-Wohnung im

- 6 - Erdgeschoss, D._____-strasse 1, E._____, vom 20. März 2025 per 30. April 2025 (act. 10/3/6a) sei damit wirksam (a.a.O. E. 4.8). Weiter hielt die Vorinstanz fest, auf das Begehren der Berufungsklägerin betreffend bauliche Massnahmen an der Liegenschaft D._____-strasse 1 in E._____ könne nicht eingetreten werden, weil es keine streitige Zivilsache im Sinne von Art. 1 lit. a ZPO, sondern eine öffentlich-rechtliche Streitigkeit betreffe, welche nicht in die Zuständigkeit der Zivilgerichte falle (act. 9 E. 3.3). Auch auf das Begehren der Berufungsklägerin betreffend Herabsetzung des Mietzinses sei nicht einzutreten. Dies, weil das Begehren nicht – wie die Begehren der Berufungsbeklagten – im summarischen, sondern bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.– im vereinfachten Verfahren zu beurteilen wäre, und auch nicht das Einzelgericht, sondern das Kollegialgericht als Mietgericht (sachlich) zuständig wäre. Deshalb sei es nicht zulässig, diese Begehren widerklageweise im vorliegenden Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen zu stellen (vgl. a.a.O. E. 3.4.1 f.).

E. 3.1.2

Die Berufungsklägerin hält dem im Wesentlichen entgegen, die Vorinstanz sei in keiner Weise auf ihre "Fakten" eingegangen (act. 2 Ziff. 3). Nach dem Tod ihres Partners sei sie in einen finanziellen Engpass geraten. Die Berufungsbeklagte habe auf ihre entsprechende Bitte hin telefonisch bestätigt, dass sie die Miete verzögert bezahlen könne (a.a.O. Ziff. 5). Auch entspreche der Brief vom 14. April 2025 betreffend Übergabetermin der Wohnung am 2. Mai 2025 nicht "dem Recht der Mieterin, ohne eine behördliche Anordnung" (a.a.O. Ziff. 7). Sie habe bewiesen, dass es massive Einschränkungen in der Benützung der Wohnung gegeben habe durch die baulichen Massnahmen, welche sie in Kauf genommen habe (vgl. a.a.O. Ziff. 8). Sie bitte um eine angemessene Zeit für die Wohnungssuche; es sei ihr aufgrund ihres Alters und ihrer Betreibungen nicht möglich, innert kurzer Zeit eine Wohnung zu finden (vgl. a.a.O.).

E. 3.2

Würdigung

E. 3.2.1

Die Berufungsklägerin beanstandet zwar, die Vorinstanz sei auf ihre Vorbringen ("Fakten") nicht eingegangen. Sie legt aber nicht dar, welche Vorbringen dies betrifft und weshalb diese für den Entscheid wesentlich gewesen wären. Dies

- 7 - ist im Übrigen auch nicht ersichtlich (vgl. act. 10/8). Auf ihren sinngemässen Einwand, die Berufungsbeklagte habe sich (offenkundig) rechtsmissbräuchlich verhalten, ist die Vorinstanz jedenfalls eingegangen (vgl. act. 9 E. 4.6 f.). Und die Gründe, aus welchen es laut der Berufungsklägerin zum Zahlungsrückstand gekommen ist, können – entgegen der Annahme der Berufungsklägerin – bei der rechtlichen Beurteilung des Rückgabeanspruchs der vermietenden Partei nach Art. 267 OR nicht berücksichtigt werden.

E. 3.2.2

Dass die Berufungsbeklagte ihr telefonisch bestätigt habe, die Miete "verzögert" bezahlen zu können, hatte die Berufungsklägerin vor Vorinstanz soweit ersichtlich noch nicht

vorgebracht (vgl. act. 10/8 insb. Ziff. 3, 6 und 9). Diese Behauptung ist somit neu und im Berufungsverfahren unzulässig, weil die Berufungsklägerin dies mit zumutbarer Sorgfalt ohne Weiteres bereits vor Vorinstanz hätte vorbringen können (vgl. oben E. 2.3). Selbst wenn sie dies bereits vor Vorinstanz vorgebracht hätte, hätte dies am Ergebnis aber auch nichts ändern können, weil sie vor Vorinstanz keine genaueren Umstände geschildert und auch kein Beweismittel für ihre Behauptung eingereicht hat.

E. 3.2.3

Die Berufungsklägerin scheint davon auszugehen, dass die Berufungsbeklagte die Rückgabe des Mietobjektes am 2. Mai 2025 nicht bereits mit Brief vom 14. April 2025 (act. 4/6) und/oder nicht ohne behördliche Anordnung hätte verlangen dürfen (vgl. auch act. 10/8 S. 4 Ziff. 9). Dies trifft aus folgenden Gründen nicht zu: Eine Mietsache ist grundsätzlich an dem Tag zurückzugeben, an dem das Mietverhältnis endet – es sei denn, die Parteien haben (miteinander, ohne behördliche Mitwirkung) einen anderen Zeitpunkt für die Rückgabe der Mietsache (sog. Umzugstag) vereinbart (vgl. ZK OR-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl. 2020, Art. 267 N 48 f.). Zwar konnten sich die Parteien nicht auf den Umzugstag am 2. Mai 2025 einigen, weil die Berufungsklägerin damit nicht einverstanden war. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Berufungsklägerin das Mietobjekt am 30. April 2025 (vgl. oben E. 1.1) hätte zurückgeben müssen. Eine behördliche Anordnung der Rückgabe des Mietobjektes wird – wie hier – jeweils erst dann nötig, wenn die mietende Partei das Mietobjekt nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht frei-

- 8 - willig zurückgibt. Dass die Berufungsbeklagte mit Brief vom 14. April 2025 den Umzugstag am 2. Mai 2025 vorgeschlagen und damit die Rückgabe des Mietobjektes an einem Tag nach Beendigung des Mietverhältnisses (am 30. April 2025) verlangt hat, ist jedenfalls nicht zu beanstanden. Die Berufungsklägerin musste denn auch spätestens seit der Zustellung der Kündigung am 21. März 2025 (act. 10/1 S. 4 Ziff. 7 i.V.m. act. 10/3/6b und act. 10/8) davon ausgehen, dass sie das Mietobjekt zurückgeben müssen (vgl. dazu auch unten E. 3.2.5).

E. 3.2.4

In Bezug auf die behaupteten massiven Einschränkungen in der Benützung der Wohnung setzt sich die Berufungsklägerin mit den entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen zu ihren Anträgen nicht auseinander (vgl. act. 9 E. 3). Sie setzt diesen Erwägungen lediglich entgegen, sie habe solche Einschränkungen vor Vorinstanz bewiesen. Weshalb der vorinstanzliche Entscheid, auf ihre Gesuche betreffend bauliche Massnahmen ohne Baubewilligung und Herabsetzung des Mietzinses nicht einzutreten (act. 9 Dispositiv-Ziffern 1 und 2), ihrer Auffassung nach unrichtig sein soll, erschliesst sich daraus jedoch nicht. Insoweit erfüllt die Berufungsklägerin die Anforderungen an die Berufungsbegründung nicht (vgl. oben E. 2.2). Was die Berufungsklägerin aus den behaupteten Einschränkungen in der Benützung der Wohnung ableiten will, ist nicht ganz klar. Hätte sie damit den von ihr geltend gemachten Mietzinsherabsetzungsanspruch ab Januar 2025 begründen wollen und diesen mit dem Anspruch der Berufungsbeklagten auf Bezahlung der ausstehenden Mietzinse, welche der Kündigung wegen Zahlungsrückstands zugrunde liegen, verrechnen wollen, bleibt noch auf Folgendes hinzuweisen: Auch im Verfahren nach Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) muss eine mietende Partei eine zur Verrechnung geltend gemachte Forderung beweisen können, und zwar sofort. Mit

anderen Worten genügt es nicht, wenn die mietende Partei eine Zahlungsverzugskündigung und Ausweisung im Verfahren nach Art. 257 ZPO dadurch abzuwenden versucht, dass sie Mängel an der Miet-sache behauptet und aufgrund derselben unbezifferte, nicht feststehende Forderungen zur Verrechnung bringt. Dies würde dazu führen, dass sich die mietende Partei länger ungerechtfertigt im Mietobjekt aufhalten kann (vgl. OGer ZH

- 9 - LF250009 vom 14. April 2025 E. 3.3.1 m.w.H.; BGer 4A_186/2025 vom 6. Juni 2025 E. 4.2 m.w.H.; 4A_211/2024 vom 11. Juni 2024 E. 3.4.1 und E. 3.6.5). Daher sollte eine mietende Partei während des laufenden Mietverhältnisses ausschliesslich unbestrittene oder unbestreitbare (z.B. durch Schuldanerkennung bekräftigte oder durch Gerichtsurteil festgestellte) Forderungen mit den laufenden Miet-zinsforderungen der vermietenden Partei verrechnen (vgl. ZK OR-HIGI/WILDISEN,

E. 3.2.5

Was die verlangte Zeit für die Wohnungssuche anbelangt, ist festzuhalten, dass im Gerichtsverfahren bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen – welche die Vorinstanz auf Antrag hin anordnete (vgl. act. 9 E. 5) – nicht vorgesehen ist, dass die Gerichte eine sog. 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 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, 4. Aufl. 2024, Art. 338 N 8; BSK ZPO-ZINSLI, 4. Aufl. 2024, 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 (die mietende Partei) 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 E. 2b; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8 m.w.H.). Ein Aufschub bis zum Zeitpunkt, in dem die mietende Partei eine neue Wohnung gefunden hat, und damit auf unbestimmte Zeit, ist unzulässig (vgl. BGE 117 Ia 336 E. 3). Die Dauer der Schonfrist liegt im Ermessen des Gerichts (vgl. BGer 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013 E. 7).

- 10 - Indem die Vorinstanz der Berufungsklägerin im angefochtenen Urteil vom

E. 3.3

Fazit Nach dem Gesagten ist die Berufung abzuweisen und das Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen vom 10. Juni 2025 ist vollumfänglich zu bestätigen. 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen 4.1 Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr ist auf Fr. 600.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG) und der Berufungsklägerin aufzulegen. 4.2 Parteientschädigungen werden keine zugesprochen: der Berufungsklägerin nicht, weil sie mit seiner Berufung unterliegt, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären. Es wird beschlossen:

E. 5

Aufl. 2020, Art. 265 N 19). Ansonsten setzt sie sich der Gefahr aus, gestützt auf eine Kündigung wegen Mietzinsausständen aus dem Mietobjekt ausgewiesen zu werden.

E. 10

Juni 2025 eine Frist bis 30. Juni 2025 angesetzt hat, um das Mietobjekt zu räumen (vgl. act. 9 Dispositiv-Ziffer 3), hat sie ihr eine Schonfrist von fast 20 Tagen eingeräumt. Dieses Urteil wurde der Berufungsklägerin am 11. Juni 2025 zugestellt (vgl. act. 10/11/2). Bis zum 30. Juni 2025 bzw. rund zwei Monate profitierte die Berufungsklägerin somit aufgrund des Ausweisungsverfahrens von einer faktischen Schonfrist, weil sie das Mietobjekt bereits am 30. April 2025 hätte verlassen müssen. Da die Berufungsklägerin die Mietzinse für die Monate Dezember 2024, Januar 2025 sowie Februar 2025 gemäss unbestritten gebliebenen Ausführungen der Berufungsbeklagten vor Vorinstanz nicht (und auch nicht innert der angesetzten Zahlungsfrist) bezahlt hatte (vgl. act. 9 E. 4.3), musste die Berufungsklägerin mit der Kündigung wegen Zahlungsrückstands bereits seit mehreren Monaten rechnen. Auch ist eine schwierige finanzielle Situation einer mietenden Partei, wie der Berufungsklägerin, für von einer Ausweisung betroffene mietende Parteien nicht aussergewöhnlich und rechtfertigt grundsätzlich keine längere Schonfrist. Inwiefern aufgrund ihres Alters von 76 Jahren ein humanitärer Grund gegeben sein könnte, führt die Berufungsklägerin nicht aus. Dies ist auch nicht erkennbar. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das Mietverhältnis (in einem Kündigungsschutzverfahren) nicht hätte erstreckt und der Berufungsklägerin auch nicht mehr Zeit hätte eingeräumt werden können, weil eine Erstreckung bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstands eines Mieters (Art. 257d OR) von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist (vgl. Art. 272a lit. a OR). Nach dem Gesagten ist der Entscheid der Vorinstanz auch in Bezug auf die angesetzte Schonfrist bis 30. Juni 2025 nicht zu beanstanden. Im Übrigen wird aus den behördlichen Bearbeitungsfristen auch noch eine faktische Schonfrist resultieren. Zudem steht es dem Vollstreckungsbeamten frei, Mietern im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen oder humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewähren.

- 11 -

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