

ZH_OBERGERICHT PF170013 vom 9. März 2017

ZH Obergericht, 2017-03-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF170013

FR: ZH_OBERGERICHT PF170013 du 9 mars 2017

IT: ZH_OBERGERICHT PF170013 del 9 marzo 2017

Erwägungen

E. 1

OG rechts mit zugehörigem Keller- und Estrichabteil in der Liegen- schaft E.____-Strasse ..., 8046 Zürich, unverzüglich zu räumen und

- 3 - den Gesuchstellerinnen ordnungsgemäss zu übergeben, unter Andro- hung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.

E. 2

Das Stadtammannamt Zürich 11 sei anzuweisen, auf Verlangen der Gesuchstellerinnen die Verpflichtung der Gesuchsgegnerin zu vollstre- cken.

E. 2.1

Der Streitwert bestimmt sich im Ausweisungsverfahren danach, wie lange der Vermieter oder Eigentümer mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung beim Einzelgericht am 16. Januar 2017 (vgl. act. 1) war mit nicht mehr als sechs Monaten effektiver Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (PETER DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'619.– (vgl. act. 2/1) ergibt sich ein Streitwert von Fr. 9'714.–.

E. 2.2

Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. §§ 2 Abs. 1, 4 Abs. 1 und 3 sowie 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen. Ausgangsgemäss wird die Mieterin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Vermiete- rinnen ist mangels Umtrieben im zweitinstanzlichen Verfahren keine Parteient- schädigung zuzusprechen. Es wird beschlossen:

E. 3

Die Erteilung der Schonfrist/Erstreckung sei bis 16. Juli 2017 anzuord- nen.

E. 3.1

In ihrer Beschwerdeschrift bringt die Mieterin zunächst vor, dass sie die Mietzinsen in den vergangenen Jahren aufgrund unpünktlicher Lohnzahlungen oftmals unpünktlich bezahlt habe, was den Vermieterinnen bekannt gewesen und von diesen geduldet worden sei; sie sei deshalb davon ausgegangen, dass die verspätete Mietzinszahlung für die Vermieterinnen in Ordnung gewesen sei (act. 17 S. 1 f.). Da die Mieterin diese Tatsachenbehauptung jedoch erstmals im

- 7 - vorliegenden Verfahren vorbringt, kann sie von vornherein nicht berücksichtigt werden, sind doch – wie bereits erwähnt – neue Tatsachenbehauptungen im Be-

schwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Nur der Vollständigkeit halber ist deshalb anzufügen, dass die Mieterin es auch unterlässt, darzulegen, was sie aus dieser Tatsachenbehauptung, welche im Übrigen vollkommen unbelegt bleibt, in rechtlicher Hinsicht ableitet, wobei anzumerken ist, dass insbesondere die Fälle, in welchen eine aufgrund von Art. 257d OR ausgesprochene Kündigung gegen Treu und Glauben verstösst, sehr restriktiv auszulegen sind, damit das Recht des Vermieters, den Mietzins bei Fälligkeit zu erhalten, nicht in Frage gestellt wird. Konkret kommt nach der Rechtsprechung eine Ungültigkeitserklärung nur dann in Frage, wenn der Vermieter vom Mieter unter Androhung der Kündigung einen viel höheren Betrag als den im Rückstand befindlichen verlangt hat, wenn er kündigt, bevor er Gewissheit erlangt hat, wie viel tatsächlich geschuldet ist, oder wenn der Zahlungsrückstand geringfügig ist oder kurz nach Ablauf der Zahlungsfrist bezahlt wurde, und der Mieter bis dahin den Mietzins immer pünktlich gezahlt hatte; ferner kann eine Treuwidrigkeit dann vorliegen, wenn der Vermieter den Vertrag erst lange nach Ablauf der Zahlungsfrist kündigt (BGE 140 III 591 E. 1, in: Pra104 (2015) Nr. 55). Keine dieser Ausnahmekonstellationen ist hier gegeben, weshalb eine allenfalls sinngemäss geltend gemachte Ungültigkeit – käme es denn darauf an – von vornherein ausser Betracht fallen würde.

E. 3.2

Weiter führt die Mieterin – wie bereits vor Vorinstanz – aus, dass ein Umzug für sie und ihren Sohn einen persönlichen Härtefall darstelle, wobei sie im wesentlichen die bereits vorinstanzlich gemachten Ausführungen zu ihrer persönlichen sowie zur schulischen Situation ihres Sohnes wiederholt (vgl. act. 17 S. 3). Mit den diesbezüglichen – zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz, wonach hier kein Aufschub der Vollstreckung des Ausweisungsentscheides (sog. Schonfrist) gewährt werden könne, da die entsprechenden Voraussetzungen nicht erfüllt seien, setzt sie sich dabei jedoch nicht auseinander und unterlässt es damit insbesondere, darzulegen, inwieweit der Vorinstanz eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtliche falsche Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen sei. Eine rechtsgenügende Begründung der Beschwerde liegt insoweit nicht vor. Nur der Vollständigkeit halber ist die Mieterin deshalb darauf hinzuweisen, dass eine

- 8 - Schonfrist bei der Vollstreckung des Ausweisungsentscheides nur relativ kurz sein und insbesondere nicht zu einer Erstreckung des Mietverhältnisses führen darf (BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014, Erw. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]), wobei die Mieterin im konkreten Fall bereits von einer faktischen Erstreckung des Mietverhältnisses um zweieinhalb Monate profitiert hat. Soweit die Mieterin in ihrer Beschwerde sodann geltend macht, die Vorinstanz habe aufgrund der von ihr vorgebrachten Härtegründe zu Unrecht keine Erstreckung des Mietverhältnisses geprüft bzw. angeordnet (vgl. act. 11 S. 3), verkennt sie, dass eine solche bei einer Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR von vornherein ausgeschlossen ist (Art. 272a lit. a OR). Insgesamt ist die Beschwerde der Mieterin nach dem Gesagten deshalb abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. III. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Die Mieterin beantragt für das Beschwerdeverfahren die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 17 S. 4). Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege besteht, wenn eine Person nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint (vgl. Art. 117 ZPO). Dabei obliegt es der gesuchstellenden Person, das Vorliegen dieser Voraussetzungen im Gesuch insbesondere mittels umfassender

Darlegung ihrer Einkommens- und Vermögensverhältnisse zu belegen (vgl. Art. 119 Abs. 2 ZPO). Zwar reicht die Mieterin vereinzelt Belege zu ihren finanziellen Verhältnissen ein (vgl. act. 20/2-4 und 20/7-9), lässt es dabei aber bewenden und macht keinerlei Ausführungen dazu, inwiefern sich anhand dieser Belege ihre Mittellosigkeit ergibt. Eine eigentliche Darlegung der finanziellen Verhältnisse der Mieterin durch sie als Gesuchstellerin erfolgt deshalb nicht. Weiterungen zur Mittellosigkeit der Mieterin erübrigen sich vorliegend indes bereits deshalb, weil ihr Rechtsmittel als von vorherein aussichtslos bezeichnet werden muss. So hat sie in ihrer Beschwerdeschrift lediglich unzulässige Noven vorgebracht bzw. die bereits vorinstanzlich gemachten Aus-

- 9 - führungen wiederholt, ohne jedoch darzulegen, weshalb der Vorinstanz eine falsche Rechtsanwendung bzw. eine offensichtlich falsche Sachverhaltsfeststellung vorzuwerfen wäre. Das Gesuch der Mieterin um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ist deshalb abzuweisen.

E. 4

Es sei festzustellen, dass das Stadtammannamt Zürich 11 die Verpflichtung zu vollstrecken sei abzuweisen.

E. 5

Es sei aufschiebende Wirkung zu erteilen. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge." Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-14). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend noch darzulegen sein wird – sofort als offensichtlich unbegründet erweist, kann gestützt auf Art. 322 Abs. 1 ZPO auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Gegenpartei verzichtet werden. Das Gesuch der Mieterin um Gewährung der aufschiebenden Wirkung (vgl. act. 17 S. 2) wird mit Erlass des vorliegenden Endentscheides obsolet. Das Verfahren erweist sich deshalb heute in allen Belangen als spruchreif. II. Zur Beschwerde im Einzelnen 1. Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist zu begründen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dies bedeutet, dass sich die Beschwerde führende Partei mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzen und genau aufzeigen muss, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet, respektive weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. etwa BK ZPO-STERCHI, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22). Das Beschwerdeverfahren dient grundsätzlich der Rechtskontrolle und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen. Neue Anträge und insbesondere neue Tatsachenbehauptungen sind deshalb ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). 2. Die Mietsache ist vom Mieter nach Auflösung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben (Art. 267 OR). Voraussetzung für den Rückgabee-

- 5 - spruch des Vermieters ist somit die gültige Auflösung des Mietverhältnisses, welche im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu prüfen ist (vgl. ZR 110/2011 S. 166 ff., S. 168). Den ihm zustehenden Rückgabe- bzw. Ausweisungsanspruch kann der Vermieter dabei insbesondere auch im Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO geltend machen, wobei das Gericht den entsprechenden Rechtsschutz dann gewährt, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar ist (Art. 257

Abs. 1 ZPO). Fehlt es an klarem Recht oder sofort beweisbaren tatsächlichen Verhältnissen, so ist das Begehren illiquid und das Gericht tritt darauf nicht ein (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

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