

# ZH\_OBERGERICHT PF180028 vom 10. Juli 2018

ZH Obergericht, 2018-07-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PF180028](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF180028)

FR: ZH\_OBERGERICHT PF180028 du 10 juillet 2018

IT: ZH\_OBERGERICHT PF180028 del 10 luglio 2018

## Erwägungen

### E. 1.1

A. \_\_\_\_\_ ist Mieterin und die B. \_\_\_\_\_ AG ist Vermieterin der 2,5- Zimmerwohnung im 6. OG an der C. \_\_\_\_\_-strasse ... in D. \_\_\_\_\_ (act. 2/1). Mit amtlichem Formular vom 24. November 2015 kündigte die Vermieterin den Mietvertrag per 30. September 2017, da der Abbruch der Liegenschaft und ein Neubau geplant waren (act. 2/2-3). Nachdem sich der Baubeginn verzögerte, vereinbarten die Parteien, das Mietverhältnis bis zum 31. März 2018 zu verlängern (act. 2/4).

### E. 1.2

Am 24. April 2018 stellte die Vermieterin beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen (fortan Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen die Mieterin (act. 1/1-2; act. 4). Mit Urteil vom 11. Juni 2018 hiess die Vorinstanz dieses gut und verpflichtete die Mieterin, das Mietobjekt bis spätestens 30. Juni 2018 zu räumen sowie der Vermieterin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 10 = act. 16).

### E. 1.3

Am 29. Juni 2018 wandte sich die Mieterin an die Vorinstanz und beanstandete diesen Entscheid (act. 17). Die Eingabe wurde an das Obergericht des Kantons Zürich als Rechtsmittelinstanz weitergeleitet. Sie ist als Beschwerde gegen das Urteil der Vorinstanz vom 11. Juni 2018 entgegen zu nehmen. Da die Eingabe fristgerecht bei der Vorinstanz einging, ist die Rechtsmittelfrist gewahrt (vgl. BGE 140 III 636 E. 3.7.; zum Fristenlauf siehe act. 11/2).

### E. 1.4

Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-14). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort ist abzusehen (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

### E. 2.1

Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweis-

- 3 - mittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO), weil es bei der Beschwerde nicht um die Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern im Wesentlichen um eine Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheides geht.

### E. 2.2

Hinsichtlich der Voraussetzungen für eine Ausweisung im summarischen Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 16 E. 4.1.-4.2.). Die Vorinstanz hielt in ihrem Entscheid fest, die Mieterin habe innert ihr erstreckter Frist keine Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren eingereicht, weshalb androhungsgemäss aufgrund der Akten zu entscheiden sei. Die Kündigung des Mietverhältnisses auf den 30. September 2017 sei frist- und formgerecht erfolgt. Die Parteien hätten sich in der Folge auf eine Verlängerung bis 31. März 2018 geeinigt. Das Mietverhältnis sei per diesem Datum beendet worden. Nachdem die Mieterin das Mietobjekt noch nicht geräumt habe, sei die Vermieterin berechtigt, die Ausweisung zu verlangen. Das Gesuch der Mieterin um unentgeltliche Rechtspflege und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes sei wegen Aussichtslosigkeit abzuweisen (vgl. act. 16).

### **E. 2.3**

Die Mieterin macht geltend, die Vorinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihr keinen Rechtsanwalt bestellt habe. Sie habe Schwierigkeiten bei Denkaufgaben und sei in diesem Bereich verlangsamt, was die Vorinstanz nicht berücksichtigt habe (vgl. act. 13 Ziff. 4 und 6-7). Grundsätzlich liegt es an der Partei selbst, ihre Interessen im Verfahren zu vertreten oder einen Rechtsanwalt ihrer Wahl zu mandatieren, welcher – bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen – beantragen kann, dass er als unentgeltlicher Rechtsbeistand bestellt wird (vgl. Art. 117-118 ZPO). Das Gericht stellt einer Partei nur einen Rechtsanwalt zur Seite, wenn diese offensichtlich nicht imstande ist, den Prozess zu führen oder selbst einen Anwalt zu mandatieren (vgl. Art. 69 Abs. 1 ZPO; BGer 5D\_191/2015 vom 22. Januar 2016 E. 2.1.; BGer 6B\_13/2015 vom 11. Februar 2015 E. 3). Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Mieterin schrieb der Vorinstanz in ihrer Eingabe vom 22. Mai 2018, ihr fielen schriftliche und denkende Tätigkeiten aus gesundheitlichen und psychischen

- 4 - Gründen etwas schwerer, da sie in diesem Bereich verlangsamt, jedoch nicht unfähig sei. Sie beantrage deshalb eine Fristerstreckung für die Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren von 28 Tagen. Da sie IV-Rentnerin sei und Ergänzungsleistungen erhalte, beantrage sie, dass das Gericht ihr einen unentgeltlichen Rechtsbeistand bestelle (vgl. act. 7). Indem die Vorinstanz der Mieterin die Frist zur Stellungnahme bis zum 30. Mai 2018 erstreckte (act. 7), berücksichtigte sie die geltend gemachte gesundheitliche Beeinträchtigung in angemessener Weise. Wie die Vorinstanz festhielt, wurde der Mieterin diese Fristerstreckung korrekt mitgeteilt (vgl. act. 16 E. 1.5.; act. 7-9). Die Mieterin äusserte sich in der Folge nicht mehr. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass sie nicht fähig wäre, ihre Interessen zu vertreten oder selbst einen Rechtsanwalt zu mandatieren. Dies zeigen namentlich ihre Eingabe vor Vorinstanz sowie die Beschwerdeschrift, worin sie jeweils innert Frist Anträge stellte und begründete (act. 13). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist damit nicht ersichtlich.

### **E. 2.4**

Die Mieterin führt in ihrer Beschwerde weiter aus, die Vermieterin habe ihr versprochen, Hand zu bieten bei der Wohnungssuche, und ihr mündlich zugesichert, wenn sie nichts finde, könne sie in die Blöcke umziehen, die am Schluss abgerissen würden. Mit ihrem Einkommen und einem Hund habe sie trotz entsprechender Bemühungen bis jetzt keine Chance gehabt, eine neue Wohnung zu finden (act. 13 Ziff. 1-3, 5, 8-9). Nachdem die

Mieterin vor Vorinstanz keine Stellungnahme zur Sache eingereicht hatte, stellen ihre Vorbringen neue Tatsachenbehauptungen dar, welche im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht mehr berücksichtigt werden können (vgl. Art. 326 ZPO). Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass es für den Entscheid über das Ausweisungsbegehren einzig darauf ankommt, ob sich die Mieterin gestützt auf einen bestehenden Mietvertrag zu Recht im Mietobjekt aufhält oder ob sie nach einer gültigen Beendigung des Mietverhältnisses ohne einen Rechtsgrund im Mietobjekt verblieben ist. Die Vorbringen der Mieterin zu Gesprächen mit der Vermieterin hinsichtlich einer Ersatzlösung sowie die geltend gemachten persönlichen Umstände haben mit diesem Thema direkt nichts zu tun und dürfen als neue Behauptungen in diesem Verfahren ohnehin nicht berücksichtigt werden. Auch besteht kein Anspruch darauf, dass die Vermieterin ein Ersatzobjekt zur Verfügung stellt. Eine entsprechende

- 5 - einvernehmliche Lösung könnte zwar trotz Ausweisungsbefehl getroffen werden. Dies wäre jedoch Sache der Parteien und ausserhalb des Beschwerdeverfahrens zu regeln. Dass das Mietverhältnis per 31. März 2018 gültig beendet wurde, hat die Mieterin nicht bestritten. Die Vorinstanz hat den Ausweisungsbefehl daher zu Recht erteilt.

### **E. 2.5**

Die Mieterin bringt schliesslich vor, sie erachte es nicht als rechtens, dass sie die Wohnung per 30. Juni 2018 verlassen müsse, während die Beschwerdefrist bis am 29. Juni 2018 laufe (act. 13 Ziff. 4). Wie die Vorinstanz festhielt, ist der Vermieter berechtigt, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Rückgabe der Mietsache zu verlangen und diesen Anspruch mit einer gerichtlichen Ausweisung des Mieters durchzusetzen (Art. 267 Abs. 1 OR). Nachdem das Mietverhältnis per 31. März 2018 endete, hätte die Ausweisung grundsätzlich auf dieses Datum hin verlangt werden können. Das Gericht kann zwar eine kurze Auszugsfrist festlegen und so der betreffenden Partei einen freiwilligen Auszug ermöglichen. Darauf besteht aber kein Anspruch (vgl. BGer 4A\_391/2013 vom 17. Dezember 2013). Die Vorinstanz hat eine Auszugsfrist bis zum 30. Juni 2018 gewährt. Eine längere Frist erscheint angesichts dessen, dass die Mieterin seit November 2015 um ihre Verpflichtung zum Auszug weiss und nun schon seit drei Monaten mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug ist, nicht angebracht.

### **E. 2.6**

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

### **E. 3**

Umstände halber sind für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu erheben. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Der Mieterin nicht, weil sie unterliegt, und der Vermieterin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste.

- 6 - Es wird erkannt:

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