

# ZH\_OBERGERICHT PF190016 vom 10. April 2019

ZH Obergericht, 2019-04-10, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PF190016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF190016)

FR: ZH\_OBERGERICHT PF190016 du 10 avril 2019

IT: ZH\_OBERGERICHT PF190016 del 10 aprile 2019

## Erwägungen

### E. 1

A. \_\_\_\_\_ ist seit dem 1. September 2017 Mieter eines möblierten Zimmers an der ...-str. ... in Zürich. Der monatliche Mietzins beträgt Fr. 650.–. Der Vermie- ter ist B. \_\_\_\_\_ (vgl. act. 4/1). Am 17. Dezember 2018 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis per 31. Januar 2019 wegen ausstehenden Mietzinsen (vgl. act. 4/4- 8). Nachdem der Mieter die Wohnung per Ende Januar 2019 nicht verlassen hat- te, stellte der Vermieter mit Eingabe vom 11. Februar 2019 beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1). Anlässlich der am 27. Februar 2019 durchgeführten Verhandlung beant- wortete der Mieter das Ausweisungsgesuch (vgl. Prot. Vi S. 3 ff.). Mit Urteil vom 27. Februar 2019 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch gut. Sie verpflich- tete den Mieter antragsgemäss, das möblierte Zimmer zu räumen und dem Ver- mieter ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben. Gleichzeitig wies die Vorinstanz das Stadtmannamt Zürich ... an, diesen Entscheid auf Begeh- ren des Vermieters zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde auf Fr. 350.– festgesetzt und dem Mieter auferlegt. Sodann wurde der Mieter verpflichtet, dem Vermieter eine Parteientschädigung von Fr. 650.– zu bezahlen (vgl. act. 13 [= act. 9 = act. 15]). Dagegen erhob der Mieter mit Eingabe vom 26. März 2019 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde (vgl. act. 14, zur Rechtzeitigkeit sie- he act. 10/b). Die Akten der Vorinstanz wurden beigezogen (act. 1-11). Auf die Erhebung eines Kostenvorschusses sowie die Einholung einer Beschwerdeant- wort ist zu verzichten. Das Verfahren ist spruchreif.

### E. 2

Mit der Beschwerde können unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Be- schwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträ- gen versehen einzureichen. Der Mieter stellt zwar keine Anträge, er ersucht aber in seiner Begründung um eine Erstreckung der Auszugsfrist (vgl. act. 14). Die Beschwerde erfolgte so- - 3 - dann fristgerecht, und der Mieter ist zur Beschwerde legitimiert, da er durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist. Es ist daher auf die Beschwerde einzu- treten.

### E. 3

Die Vorinstanz hiess – wie erwähnt – das Ausweisungsgesuch des Vermie- ters gut. Sie ging davon aus, dass das Mietverhältnis per 31. Januar 2019 been- det sei und der Mieter sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt aufhalte (vgl. act. 13 S. 6). Das Begehren des Mieters, es sei ihm bis Ende März bzw. Ende April 2019 eine Auszugsfrist zu gewähren (vgl. Prot. Vi S. 3 f.), wies die Vorinstanz – indem sie die sofortige Rückgabe des Mietobjekts

angeordnet hat – sinngemäss ab. Die Gültigkeit der Auflösung des Mietverhältnisses per 31. Januar 2019 und die Berechtigung des Ausweisungsbefehls bestreitet der Mieter nicht. Er beantragt lediglich, es sei ihm bis zum 22. April 2019 eine Auszugsfrist zu gewähren und begründet dies damit, dass er am neuen Ort erst dann einziehen könne (vgl. act. 14). Dieser Antrag ist – wie gesehen – nicht neu. Neu im Sinne von Art. 326 ZPO (und damit unbeachtlich) ist einzig die pauschale Behauptung, er habe per 22. April 2019 eine neue Bleibe gefunden. Die zwangsweise Räumung eines Mietobjekts muss vom Gericht gestützt auf Art. 236 Abs. 3 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO angeordnet werden. Dabei kann das Gericht dem Schuldner vorerst eine Frist zur freiwilligen Erfüllung gewähren. Bei dieser Entscheidung ist der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. 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 nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGer 4A\_39/2018 E. 6 m.w.H., siehe auch OGer ZH LF170025 vom 7. Juni 2017 E. II.5. m.w.H.). Ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte, dass der Mieter das Mietobjekt freiwillig räumen wird, bestehen – auch unter Berücksichtigung des unzulässigen neuen Vorbringens – nicht. Der Mieter hätte am 31. Januar 2019 ausziehen müs-

- 4 - sen, profitierte somit als Folge des Verfahrens von einer Verlängerung von über zwei Monaten. Besondere humanitäre Gründe, die einen Aufschub verlangen würden, brachte der Mieter weder vor noch sind solche ersichtlich. Auf die Anordnung einer weiteren Frist muss daher auch unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsprinzips verzichtet werden. Dies führt zur Abweisung der Beschwerde.

#### **E. 4**

Umstände halber ist auf die Erhebung von Gerichtskosten zu verzichten. Parteientschädigungen für das Beschwerdeverfahren sind keine zuzusprechen: Dem Mieter nicht, weil er unterliegt, dem Vermieter nicht, weil ihm in diesem Verfahren keine entschädigungspflichtigen Umtriebe entstanden sind. Es wird erkannt:

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