

ZH_OBERGERICHT PF190038 vom 20. August 2019

ZH Obergericht, 2019-08-20, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF190038

FR: ZH_OBERGERICHT PF190038 du 20 août 2019

IT: ZH_OBERGERICHT PF190038 del 20 agosto 2019

Erwägungen

E. 2

Das zuständige Stadttammannamt G._____ sei anzuweisen, diesen Entscheid nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Kläger zu vollstrecken.

E. 2.1

Im Beschwerdeverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der

- 6 - sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

E. 2.2

Die Mieterin beanstandet mit der Beschwerde am vorinstanzlichen Entscheid in erster Linie gewisse Formulierungen und legt dar, sie verstehe nicht, was Rechtsschutz in klaren Fällen bedeute bzw. sie könne gewisse Argumente bzw. "Argumentationsketten" nicht nachvollziehen. Im Weiteren macht sie Ausführungen zu den gesundheitlichen Problemen, mit denen sie zu kämpfen hat. Einen konkreten Antrag stellt die Mieterin zwar nicht, immerhin geht aus ihrer Beschwerdebegründung sinngemäss hervor, dass sie mit dem vorinstanzlichen Entscheid nicht einverstanden ist, weil die Vorinstanz ihre gesundheitlichen Beschwerden ihrer Ansicht nach nicht bzw. nicht angemessen berücksichtigt hat (act. 14). Die Beschwerde genügt damit den soeben dargelegten Anforderungen.

E. 3

Im Weiteren prüfte die Vorinstanz, ob auch die Rechtslage klar im Sinne von Art. 257 ZPO ist, mithin ob der Vermieter einen Rechtsanspruch auf die Rückgabe des Mietobjektes hat. Gemäss Art. 267 OR ist die Mietsache vom Mieter nach Auflösung des Mietverhältnisses dem Vermieter zurückzugeben. Voraussetzung für einen Rückgabeanspruch des Vermieters ist eine gültige Auflösung des Mietverhältnisses,

- 8 - welche im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu prüfen ist (vgl. ZR 2011 Nr. 54). Die Vorinstanz hat zutreffend festgestellt, das Mietverhältnis habe aufgrund der Erstreckungsvereinbarung per 31. Mai 2019 geendet, womit die Vermieter ab dann einen Anspruch auf Rückgabe gehabt hätten und sich die Mieterin heute ohne Rechtsgrund im

Mietobjekt befinde. Auch die Ausführungen der Vorinstanz zu den Einwendungen der Mieterin bzw. die Würdigung ihres gesundheitlichen Zustandes sind nicht zu beanstanden. Wie bereits im erstinstanzlichen Verfahren beruft sich die Mieterin im Beschwerdeverfahren darauf, sie sei im Zeitpunkt der Kündigung (2. November 2017; act. 4/8) krank gewesen. Die Erstreckungsvereinbarung schlossen die Parteien aber knapp ein Jahr nach diesem Zeitpunkt (4. Oktober 2018; act. 4/11). Darin anerkannte die Mieterin ausdrücklich, die Kündigung vom 2. November 2017 sei gültig, und verpflichtete sich, die Wohnung per 31. Mai 2019 zu räumen. Die Mieterin bringt in ihrer Beschwerde richtigerweise nicht vor, die Vorinstanz habe Sachverhalte unberücksichtigt gelassen, aus denen sich ergebe, dass die Erstreckungsvereinbarung nicht gültig zustande gekommen war (vgl. act. 14). Die Vorinstanz ging zutreffend davon aus, die Ausführungen der Mieterin, sie sei im Zeitpunkt der Kündigung krank bzw. nicht urteilsfähig gewesen, würden an der klaren Rechtslage nichts ändern. Im Weiteren gab die Vorinstanz den Inhalt der Arztzeugnisse (act. 8/3 und act. 8/4), die den Zeitpunkt des Abschlusses der Erstreckungsvereinbarung umfassen, korrekt wieder. Ebenso das wird mit der Beschwerde richtigerweise nicht in Frage gestellt. Der Vorinstanz ist daher zuzustimmen, wenn sie davon ausgeht, aus diesen Arztzeugnissen lasse sich keine Urteilsunfähigkeit der Mieterin ableiten und die Erstreckungsvereinbarung, die den Anspruch auf Rückgabe der Vermieter begründet, sei rechtsgültig zustande gekommen und wirksam. Mit Blick auf die vorstehenden Erwägungen ist der Entscheid der Vorinstanz, die Mieterin zur Räumung der streitgegenständlichen Liegenschaft zu verpflichten, zu bestätigen. 4.1 Die Vorinstanz hat unter Hinweis darauf, dass das erkennende Gericht konkrete Vollstreckungsmassnahmen anordnen kann, sofern dies von der obsiegen-

- 9 - den Partei verlangt werde, dem Vollstreckungsantrag der Vermieter entsprochen und das zuständige Stadttammannamt angewiesen, den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Ausweisungsbefehl auf Gesuch der Vermieter hin zu vollstrecken (act. 13 S. 4 f.). 4.2 Die Mieterin macht nebst den oben bereits behandelten Vorbringen zusätzlich geltend, um den 20. Mai (wohl 2019) herum, als sie die endgültige Räumung der Wohnung habe in Angriff nehmen wollen, sei bei ihr eine heftige Borreliose-Infektion ausgebrochen, sodass sie zu jenem Zeitpunkt unfähig gewesen sei, ihr Vorhaben auszuführen (act. 14). Sie reichte dazu (wie bereits vor Vorinstanz) ein Arztzeugnis ein (act. 16/1 = act. 8/6). Sofern sie damit sinngemäss geltend machen möchte, ein Auszug sei ihr deshalb zum damaligen Zeitpunkt bzw. jetzt nicht zuzumuten gewesen bzw. zuzumuten, so ist dazu das Folgende festzuhalten: 4.3 Der die Zwangsvollstreckung anordnende Richter (Art. 236 Abs. 3, Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO) kann unter Umständen vorsehen, dass diese erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf, und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen; er kann aber auch davon absehen (BGer 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013, E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Das Gericht muss bei der Anordnung der Vollstreckung eines Entscheides den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachten. Wenn die Räumung einer Wohnung auf dem Spiel steht, gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jegliche Unterkunft verlieren. Die Räumung darf nicht schonungslos vorgenommen werden, namentlich wenn humanitäre Gründe einen Aufschub gebieten oder wenn ernsthafte und konkrete Anzeichen dafür bestehen, dass der Ausgewiesene sich dem Entscheid zur Räumung innert vernünftiger Frist bereitwillig fügt. Auf jeden Fall kann der Aufschub aber nur relativ kurz sein und er darf faktisch nicht einer erneuten Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen (BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]). 4.4 Gemäss dem von

der Mieterin vorgelegten Ambulanzbericht der Notfallaufnahme von Prim. Doz. Dr. K._____ vom 21. Mai 2019 konnte bei ihr ein "Erythema migrans bei Z.n. Zeckenbiss" am rechten Aussenknöchel festgestellt werden. Die konkret daraus resultierenden Folgen, die weitere Behandlung und die Be-

- 10 - handlungsdauer ergeben sich aus dem eingereichten Teil des Berichts (es wurde nur Seite 1 von 4 Seiten eingereicht) indessen nicht (act. 16/1 = act. 8/6). Ein Gesundheitszustand der Mieterin, welcher ihr den Auszug verunmöglichte, ist damit weder für den Zeitpunkt des Auszugstermins noch für heute hinreichend bekannt. Es rechtfertigt sich deshalb nicht, ihr eine Schonfrist zu gewähren. Es ist denn auch nicht zu übersehen, dass seit dem Zeckenbiss bereits rund 3 Monate vergangen sind und die Mieterin noch immer nicht aus der Liegenschaft ausgezogen ist. Im Übrigen weiss sie bereits seit Oktober 2018, dass sie die Wohnung per 31. Mai 2019 zu verlassen gehabt hätte. Der vorinstanzliche Entscheid ist somit auch bezüglich der (sofortigen) Anordnung der Vollstreckungsmassnahme zu bestätigen. IV. Kostenfolge 1. Ausgangsgemäss ist die vorinstanzliche Kostenregelung zu bestätigen. Zudem wird die Mieterin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der Streitwert beträgt Fr. 8'178.-. Die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr ist damit in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 1 lit. a, § 4 Abs. 1-3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 750.- festzusetzen. Parteienschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Mieterin ist keine Entschädigung zuzusprechen, weil sie unterliegt, den Vermietern ist keine zuzusprechen, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern mussten und ihnen daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären. 2. Die Mieterin erklärte in der Beschwerde, es werde sich wohl ein unentgeltlicher Rechtsbeistand ihrer Angelegenheit annehmen müssen, ohne weitere Angaben dazu zu machen oder einen konkreten Antrag zu stellen (act. 14). Ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege im Beschwerdeverfahren ist daraus nicht herauszulesen. Doch selbst wenn darin sinngemäss ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege erblickt würde, wäre dieses erfolglos. Gemäss Art. 117 ZPO hat nämlich eine Person Anspruch auf unentgeltliche

- 11 - Rechtspflege nur dann, wenn sie erstens nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und zweitens ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint. Aus den vorstehenden Erwägungen ergibt sich die Aussichtslosigkeit des Begehrens der Mieterin. Damit erübrigte es sich auch, Belege von ihr zu ihren finanziellen Verhältnissen einzuholen. Lediglich der Vollständigkeit halber ist zusätzlich festzuhalten, dass es Sache der Mieterin gewesen wäre, einen Rechtsbeistand beizuziehen und ihn zu instruieren. Es wird erkannt:

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