

# ZH\_OBERGERICHT PF200056 vom 30. Juni 2020

ZH Obergericht, 2020-06-30, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PF200056](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF200056)

FR: ZH\_OBERGERICHT PF200056 du 30 juin 2020

IT: ZH\_OBERGERICHT PF200056 del 30 giugno 2020

## Erwägungen

### E. 1

Am 13. Mai 2015 schlossen die Parteien einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung im 2. OG links (inkl. Keller und Estrich) am C.\_\_\_\_\_ 1 in ... Zürich zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'389.-. Mit Schreiben vom 15. Januar 2020 mahnte die Vermieterin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) den Mieter (nachfolgend: Beschwerdeführer) für ausstehende Mietzinszahlungen und setzte ihm eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände an, mit der Androhung, dass bei deren unbenütztem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich gekündigt werde. Innert Frist beglich der Beschwerdeführer die ausstehenden Mietzinse nicht. Nach unbenutztem Fristablauf kündigte die Beschwerdegegnerin den Mietvertrag am 27. Februar 2020 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. März 2020 (act. 14 und 16).

### E. 2

Der Beschwerdegegnerin wurde mit Verfügung vom 5. Juni 2020 unter Androhung der Säumnisfolgen gemäss Art. 147 ZPO Frist von 10 Tagen zur Einreichung der Beschwerdeantwort angesetzt (act. 20; zugestellt am 9. Juni 2020, act. 21). Innert Frist liess sich diese jedoch nicht vernehmen. Auf telefonische Nachfrage vom 26. Juni 2020 hin führte die Beschwerdegegnerin aus, der Beschwerdeführer befinde sich zwar nach wie vor in der Wohnung. Man habe mit diesem aber den 30. Juni 2020 als Wohnungsübergabetermin vereinbaren können (act. 22). Das vorliegende Beschwerdeverfahren erweist sich als spruchreif.

### E. 3.1

Bei einer Kündigung infolge Zahlungsverzugs ist eine Erstreckung des Mietverhältnisses von vornherein ausgeschlossen (Art. 257d OR i.V.m. Art. 272a lit. a OR), weshalb der Ausweisungsbefehl (Dispositiv-Ziffer 1 des vorinstanzlichen Entscheids) nicht dahingehend abänderbar ist, dass der Beschwerdeführer statt zur unverzüglichen zur Räumung und Übergabe des Wohnobjektes per 30. Juni 2020 zu verpflichten ist.

- 4 -

### E. 3.2

Dem Beschwerdeführer wäre allerdings bereits mit einem kurzen Aufschub der Vollstreckbarkeit der unverzüglichen Ausweisungsverpflichtung ausreichend gedient, weshalb sein Antrag nachfolgend unter diesem Blickwinkel zu prüfen ist.

### E. 3.3

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist bei der Vollstreckung eines Entscheids der Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten. Bei der Ausweisung aus Wohnbauten gelte es zu verhindern, dass die betroffene Person unvermittelt jeder Unterkunft beraubt

werde. Die Ausweisung dürfe nicht schonungslos vollzogen werden. Dies gelte vor allem dann, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangten oder ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte den Schluss zu- liessen, dass sich der Besetzer innerhalb einer angemessenen Frist freiwillig dem Räumungsentscheid füge (BGer 4A\_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1 [über- setzt in MRA 2015 S. 54 ff. und mp 2014 S. 251 ff.]).

#### **E. 3.4**

Trotz der ausserordentlichen Situation infolge der Corona-Pandemie er- scheint es jedoch als fraglich, ob diese Voraussetzungen (zum jetzigen Zeitpunkt) erfüllt sind. Einerseits wurden die Grenzen zwischen der Schweiz und Frankreich (wie einige Zeit zuvor angekündigt) bereits per 15. Juni 2020 wieder geöffnet, so- dass es dem Beschwerdeführer allenfalls möglich gewesen wäre, schon zu einem früheren Zeitpunkt als erst per Ende Juni 2020 auszureisen. Zudem wäre es ihm unter Umständen auch zumutbar gewesen, für die Zeit nach dem Kündigungster- min des 31. März 2020 bis zur Ausreise noch eine andere Unterkunftsmöglich- keit innerhalb der Schweiz zu organisieren.

#### **E. 3.5**

Letztlich kann die Frage, ob die Voraussetzungen eines Vollstreckungsauf- schubs erfüllt sind, aber offen gelassen werden. Die Beschwerdebegründung stützt sich auf den beabsichtigten und wegen der Corona-Pandemie verhinderten Wegzug nach Frankreich. Hierbei handelt es sich um neue Tatsachen (sog. No- ven), da die entsprechenden Behauptungen im vorinstanzlichen Verfahren noch nicht vorgebracht wurden. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist der Be- schwerdeführer mit solchen Noven aber ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Seine Beschwerde erweist sich bereits deshalb als unbegründet und ist demzufolge ab- zuweisen.

- 5 - III.

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