

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF210017-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. M. Sarbach und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

## Urteil vom 12. April 2021

in Sachen

1. **A.** \_\_\_\_\_,

2. **B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

beide vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

gegen

**Stadt Zürich,**

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 16. Februar 2021 (ER200206)

**Rechtsbegehren:**  
(sinngemäss act. 1)

- "1. Die Gesuchsgegner seien anzuweisen, die 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss (inkl. angegebener Nebenräume) an der C.\_\_\_\_-Strasse ..., ... D.\_\_\_\_ [Ortschaft], unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das zuständige Stadtammannamt sei anzuweisen, das Urteil auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchsgegner."

**Urteil des Einzelgerichtes:**

1. Die Gesuchsgegner werden verurteilt, die 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss (inkl. angegebener Nebenräume) an der C.\_\_\_\_-Strasse ..., D.\_\_\_\_, zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Das Stadtammannamt Zürich 12 wird angewiesen, Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen, sind ihr aber von den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.
3. Die Spruchgebühr von Fr. 1'000.– wird den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt. Sie wird von der Gesuchstellerin bezogen, ist ihr aber von den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftbarkeit zu ersetzen.
4. Der Antrag der Gesuchstellerin auf Parteientschädigung wird abgewiesen.
- 5./6. (Mitteilung / Rechtsmittel).

**Berufungsanträge:**

der Gesuchsgegner und Berufungskläger (act. 17):

1. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 16. Februar 2021 (Geschäfts-Nr. ER200206-L) sei aufzuheben und das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin vom 4. Dezember 2020 abzuweisen;
2. Eventualiter sei den Gesuchsgegnern eine letztmalige Auszugsfrist bis Ende April 2021 zu gewähren;  
unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) sowohl für das vorinstanzliche Verfahren als auch für das Berufungsverfahren zulasten der Gesuchstellerin.

### **Erwägungen:**

#### 1. Sachverhalt / Prozessgeschichte

1.1 Die Parteien schlossen am 9. bzw. 10. Juli 2020 einen "Beherbergungs- und Betreuungsvertrag" über die im Rechtsbegehren genannten Räumlichkeiten. Das Mietverhältnis war bis am 30. November 2020 befristet (act. 3). Die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) haben das Mietobjekt dessen ungeachtet bis heute nicht verlassen und der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) nicht ordnungsgemäss übergeben (act. 1 S. 2). Dies ist seitens der Berufungskläger unbestritten (vgl. act. 17 Rz. 2).

1.2 Das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) entschied mit Urteil vom 16. Februar 2021 (act. 12 = act. 16 [Aktenexemplar] = act. 21) im eingangs wiedergegebenen Sinne.

1.3 Mit elektronischer Eingabe vom 1. März 2021 (act. 18-20) erheben die Berufungskläger Berufung (act. 17) mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen.

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-14). Auf das Erheben eines Kostenvorschusses (vgl. Art. 98 ZPO) sowie auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Der Berufungsbeklagten ist mit dem vorliegenden Entscheid ein Doppel der Berufungsschrift (act. 17) zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Prozessuales

2.1 Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– betragen muss (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Geht es im Verfahren – wie hier – nur um die Frage der Ausweisung, ist für die Berechnung des Streitwerts von sechs Bruttomietzinsen auszugehen (vgl. BGE 144 III 346 ff., E. 1.2.1). Der monatliche Bruttomietzins liegt bei Fr. 2'050.–, inkl. Nebenkosten und Kosten für den privaten Energieverbrauch und exkl. monatliche Betreuungskosten (vgl. act. 1 S. 2 und act. 3 Ziff. 5). Gegen das angefochtene Urteil ist somit die Berufung zulässig und wurde ausserdem frist- und formgerecht eingereicht (Art. 311 i.V.m. Art. 130 ZPO), weshalb darauf einzutreten ist.

2.2 Gemäss Art. 310 ZPO kann mit der Berufung (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Die Berufung erhebende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht (vgl. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 36 f.). Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011).

## 3. Materielles

### 3.1 Ausweisung

3.1.1 Das Gericht gewährt Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (sog. Liquidität des anspruchsbegründenden Sachverhaltes) und die Rechtsklage klar ist (vgl. Art. 257 Abs. 1 ZPO).

Eine klare Rechtslage ist gegeben, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Hingegen ist die Rechtslage grundsätzlich nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (vgl. BGE 144 III 462 ff., E. 3.1 = Pra 108 [2019] Nr. 41; 141 III 23 E. 3.2 = Pra 104 [2015] Nr. 114; 138 III 123 ff., E. 2.1.2 m.w.H.; BGer 4A\_184/2015 vom 11. August 2015 [unpublizierte] E. 4.2.1 von BGE 141 III 262 ff.; 4A\_273/2012 vom 30. Oktober 2012, [unpublizierte] E. 5.1.2 von BGE 138 III 620 ff.; KUKO ZPO-JENT-SØRENSEN, 2. Aufl. 2014, Art. 257 N 7; BSK ZPO-HOFMANN, 3. Aufl. 2017, Art. 257 N 11 je m.w.H.).

3.1.2 Ihren Hauptantrag, das angefochtene Urteil sei aufzuheben und das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten sei abzuweisen, begründen die Berufungsklägerin damit, entgegen der Vorinstanz sei die Rechtslage nicht klar. Die Anwendung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in Bezug auf die Einräumung einer freiwilligen Erfüllungsfrist erfordere nämlich einen Ermessensentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände (vgl. act. 17 Rz. 4).

3.1.3 Zwar ist den Berufungsklägern darin zuzustimmen, dass keine klare Rechtslage im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO (mehr) vorliegt, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert (vgl. oben E. 3.1.1). Dies bezieht sich jedoch auf den Tatbestand oder die Rechtsfolge des eingeklagten Anspruchs (hier des Ausweisungsanspruchs) und nicht auf die gleichzeitig beantragten Vollstreckungsmassnahmen, über welche das Gericht als Vollstreckungsgericht zwar auch in einem summarischen Verfahren (vgl. Art. 339 Abs. 2 ZPO), aber nach eigenem Ermessen und unter Berücksichtigung des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes entscheidet (vgl. BSK ZPO-ZINSLI, 3. Aufl. 2017, Art. 343 N 4 und 23 m.w.H.). Könnte – wie die Berufungskläger geltend machen – im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen keine Gutheissung des

eingeklagten Anspruchs erfolgen, wenn gleichzeitig die Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen beantragt würde, würde dieses rasche Verfahren denn auch wenig Sinn ergeben. Genau besehen behaupten die Berufungskläger denn auch – zu Recht – nicht, die Rechtslage sei nicht klar, weil das Gericht *in Bezug auf eingeklagten Ausweisungsanspruch* über Ermessen verfüge.

3.1.4 Die Vorbringen der Berufungskläger vermögen somit keine Abweisung des Ausweisungsanspruchs der Berufungsbeklagten zu begründen. Damit bleibt es bei dem Entscheid der Vorinstanz. Der Hauptantrag der Berufungskläger ist abzuweisen.

### 3.2 Verhältnismässigkeit der Vollstreckungsmassnahme

3.2.1 Die zwangsweise Räumung eines Mietobjekts kann vom Gericht auf entsprechendes Begehren des Vermieters hin angeordnet werden (vgl. Art. 236 Abs. 3 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO). Die ZPO sieht bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen nicht vor, dass die Gerichte eine Schonfrist zu gewähren haben. In der Praxis wird allerdings eine kurze – faktische – Schonfrist bereits aus den behördlichen Bearbeitungsfristen resultieren (z.B. für die Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung). Ebenso kann im Einzelfall der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) es gebieten, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen (vgl. BK ZPO-KELLERHALS, Bern 2012, Art. 338 N 3 und Art. 343 N 59; BSK ZPO-DROESE, 3. Aufl. 2017, Art. 338 N 8; BSK ZPO-ZINSLI, a.a.O., Art. 343 N 6). Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. 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. BGE 117 Ia 336 ff., E. 2b; BGer 4A\_39/2018 vom 6. Juni 2018, E. 6; 4A\_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 = mp 2014 S. 521).

3.2.2 Die Vorinstanz gewährte keine zusätzliche Frist mit der Begründung, ein Verlassen des Mietobjektes per 30. April 2021 bzw. ein Aufschub von mehreren Monaten liefe im Ergebnis auf eine unzulässige Erstreckung des Mietverhältnisses hinaus (vgl. act. 16 E. 2.2.3).

3.2.3 Zur Begründung ihres Eventualantrages auf Ansetzung einer letztmaligen Auszugsfrist bis Ende April 2021 führen die Berufungskläger – wie bereits vor Vorinstanz – aus, sie hätten ab dem 1. Mai 2021 eine Anschlusslösung gefunden und ihre Wohngemeinschaft umfasse vier minderjährige Kinder. Deshalb sei die Verweigerung einer letztmaligen Frist zum freiwilligen Auszug unverhältnismässig. Ausserdem sei die zusätzliche Frist bis Ende April 2021 genügend kurz (fünf Monate), um nicht auf eine unzulässige Erstreckung des Mietverhältnisses hinauszulaufen (vgl. act. 17 Rz. 5 mit act. 10 i.V.m. act. 11/2 [Mietvertrag ab 1. Mai 2021]).

3.2.4 Die Berufungskläger schlossen am 26. November 2020 einen Mietvertrag für ein neues Mietobjekt ab 1. Mai 2021 ab (vgl. act. 11/2). Da die Berufungskläger bereits seit dem 30. November 2020 verpflichtet sind, aus dem Mietobjekt auszuziehen, stellt dies keine Anschlusslösung im eigentlichen Sinne dar. Zwar bestehen aufgrund dieses neuen Mietvertrages konkrete Anhaltspunkte, dass die Berufungskläger die streitgegenständliche Wohnung mit ihren vier minderjährigen Kindern per 1. Mai 2021 freiwillig verlassen werden. Allerdings vermögen die Berufungskläger mit ihren Vorbringen nicht darzutun, inwiefern in ihrem Fall eine Schonfrist bis Ende April 2021 mit Blick auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz angemessen sein soll. Denn der Vertrag der Berufungskläger mit der Berufungsbeklagten (Stadt Zürich, Soziale Einrichtungen und Betriebe, "Übergangswohnen für Familien") erging namentlich in Anwendung der gemeinderätlichen Verordnung über die Wohnintegrationsangebote und deren Tarife (Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2011, AS-Nr. 843.400) und der dazugehörigen Ausführungsbestimmungen für die städtischen Wohnintegrationsangebote (Stadtratsbeschluss vom 7. März 2012, AS-Nr. 843.401), weshalb die Berufungskläger keinen Anspruch auf Vertragserneuerung hatten (vgl. Art. 15 der Ausführungsbestimmungen und den Wortlaut des von den Berufungsklägern abgeschlossenen Vertrages act. 3 S. 1). Zudem hätten die Berufungskläger – entgegen ihrer vorge-

brachten Ansicht (vgl. act. 17 Rz. 3) – gerade dann nicht (mehr) auf eine (nochmalige) Vertragserneuerung vertrauen dürfen, wenn sie die streitgegenständliche Wohnung bereits seit dem 1. Februar 2017 (vgl. act. 1 S. 2) bzw. seit weit mehr als der in Art. 9 Abs. 2 der Ausführungsbestimmungen festgelegten Maximaldauer von 24 Monaten – zuletzt aufgrund eines von 1. August 2020 bis 30. November 2020 auf vier Monate befristeten abgeschlossenen Vertrages – bewohnen. Auch darf nicht ausser Acht bleiben, dass die Einräumung einer kurzen Schonfrist kein nahtloser Übergang in ein neues Mietverhältnis gewährleisten, sondern vielmehr verhindern soll, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Weshalb die Berufungskläger einzig ein Mietobjekt ab 1. Mai 2021 und keine Anschlusslösung ab 1. Dezember 2020 gefunden haben, wurde jedoch weder dargelegt noch ist dies ersichtlich. Eine Schonfrist bis 30. April 2021 erscheint nach dem Gesagten jedenfalls nicht gerechtfertigt. Daher kann offen bleiben, ob diese im Ergebnis einer unzulässigen Erstreckung gleichgekommen wäre. Selbst wenn sich zur Verhinderung einer unvermittelten Unterkunftslosigkeit die Einräumung einer kurzen Schonfrist gerechtfertigt hätte, haben die Berufungskläger inzwischen aufgrund der Verfahrensdauer bereits von einer faktischen Verlängerung des Mietverhältnisses profitiert. Somit ist der Eventualantrag im Ergebnis abzuweisen und keine Schonfrist anzusetzen.

Abschliessend bleibt darauf hinzuweisen, dass es dem Vollstreckungsbeamten unbenommen ist, den Berufungsklägern im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewähren.

3.2.6 Die Berufung ist vollumfänglich abzuweisen. Das Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 16. Februar 2021 (ER200206) ist zu bestätigen.



#### 4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Umstande halber ist auf das Erheben von Gerichtskosten zu verzichten.

4.2 Parteientschädigungen für das Berufungsverfahren sind keine zuzusprechen: Den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr in diesem Verfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

#### Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 16. Februar 2021 wird bestätigt.
2. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 17), sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'300.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: