

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF130044-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth.

Beschluss und Urteil vom 16. Oktober 2013

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

C._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen

Beschwerde gegen Verfügung und Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 29. August 2013 (ER130022)

Erwägungen:

1. Am 8. Juli 2013 stellte die Beschwerdegegnerin beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen ein Ausweisungsbegehren mit dem Antrag, es sei den Beschwerdeführern zu befehlen, die 2½-Zimmerwohnung Nr. 2 im Erdgeschoss inkl. Einstellgaragenplatz Nr. 3 in der Liegenschaft in der D.____-Strasse ..., E.____ unverzüglich geräumt und gereinigt zu verlassen und zurückzugeben, unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Ihr Begehren stützte sie auf den in einem Kündigungsschutzverfahren anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 25. Mai 2010 geschlossenen und innert Frist nicht widerrufenen Vergleich, der wie folgt lautet (act. 1 und 3/3):

- "1. Die Parteien halten fest, dass die mit Formular vom 30. März 2010 auf den 30. Juni 2010 ausgesprochene Kündigung betreffend das Mietverhältnis über die 2½-Zimmer-Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss (inklusive Einstellplatz Nr. 3), in der D.____-Strasse ..., E.____, gültig ist.
2. Das Mietverhältnis wird letztmals bis zum 30. Juni 2013 erstreckt. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Mieter sind berechtigt, ab sofort vorher auf Ende eines jeden Monats unter schriftlicher Voranzeige 1 Monat im voraus das Mietverhältnis aufzulösen. Die Mietzinszahlung endet mit dem Auszugsmonat.
4. Diese Vereinbarung tritt in Rechtskraft, wenn sie nicht von einer Partei schriftlich bis zum 7. Juni 2010 (Datum des Poststempels) bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Meilen widerrufen wird."

Nach schriftlicher Stellungnahme der Beschwerdeführer und zahlreichen weiteren unaufgefordert eingereichten Eingaben der Beschwerdeführerin 1 befahl die Vorinstanz den Beschwerdeführern am 29. August 2013, das umschriebene Mietobjekt bis spätestens 13. September 2013, 12.00 Uhr mittags zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss gereinigt mit allen zugehörigen Schlüs-

seln zu übergeben, unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 12-13, act. 15-16, act. 18-23, act. 28).

2. Hiergegen erhoben die Beschwerdeführer rechtzeitig Beschwerde mit dem Antrag, der angefochtene Entscheid sei wegen "rücksichtsloser Illegalität" aufzuheben, und es sei ihnen das Mietverhältnis angemessen zu erstrecken. Sodann sei ihnen die unentgeltliche Prozessführung zu gewähren und ein unentgeltlicher Rechtsvertreter zu bestellen. Ferner stellten sie sinngemäss ein Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 29, act. 31/1-36). Mit Verfügung vom 12. September 2013 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung einstweilen verweigert (act. 32).

3. Von der vorbehaltenen Nachreichung weiterer Eingaben haben die Beschwerdeführer abgesehen (act. 29 S. 4 und 13). Hierzu bleibt anzumerken, dass die Beschwerde gemäss Art. 321 ZPO bei der Rechtsmittelinstanz innert 10 Tagen schriftlich und begründet einzureichen ist. Dabei handelt es sich um eine nicht erstreckbare gesetzliche Frist, welche am 12. September 2013 ablief (Art. 142 und 144 Abs. 1 ZPO, act. 26/3-4). Nach Fristablauf eingereichte Unterlagen wären somit zufolge Verspätung ohnehin unbeachtlich gewesen.

Weil diesbezüglich seitens der Beschwerdeführer eine Unklarheit vorzuliegen scheint, ist ferner festzuhalten, dass Gegenpartei sowohl im Kündigungsschutz- als auch im vorliegenden Ausweisungsverfahren die Vermieterin und Beschwerdegegnerin ist. Sie hat ebenso wie die Beschwerdeführer ein Akteneinsichtsrecht und Anspruch auf Zustellung der Entscheide (act. 29 S. 4, 14 und 17).

4. Zur Begründung verweisen die Beschwerdeführer im Wesentlichen auf ihre prekäre finanzielle und gesundheitliche Situation. Es liege ihrerseits eine grosse Belastung und übermässige Härte vor, weshalb es ihnen nicht möglich sei, auf den 13. September 2013 auszuziehen. Ein auf eine unrechtmässige Kündigung gestützter Vergleich sei unstatthaft; dies umso mehr, wenn die Kündigung bzw. ein Wohnungswechsel wie vorliegend eine Gefahr für Leib und Leben darstelle. Sie seien mit der Kündigung niemals einverstanden gewesen. Die Beschwerdeführerin 1 habe sich aber aus "Behinderungs- und Kraftmangel" als Fol-

ge ihres Unfalles an der Schlichtungsverhandlung nicht bemerkbar machen können. Es könne nicht sein, dass Hauseigentümer, die jede Wohnung haben könnten, schuldlose Leute wie sie einfach auf die Strasse setzen würden. Die Beschwerdegegnerin habe den geltend gemachten dringenden Eigenbedarf nicht glaubhaft gemacht. Ebenso wenig seien ihnen je die in Aussicht gestellten Ersatzobjekte angeboten worden. Das Mietrecht dürfe andere Gesetze, namentlich die Menschenrechte nicht verletzen. Obwohl sie unzählige Wohnungen besichtigt hätten, hätten sie bis anhin aufgrund ihrer persönlichen Probleme sowie mangelnder Hilfestellung noch keine neue Bleibe gefunden, weshalb die Auszugsfrist um mindestens ein Jahr zu verlängern sei. Das Gesetz sehe für solche Fälle die Erstreckung vor. Sodann listen die Beschwerdeführer einen für sie nicht tragbaren Schaden in Höhe von Fr. 7'620.65 auf. Ferner hätten sie zu viel Mietzins bezahlt und werfen der Beschwerdegegnerin diesbezügliche Nötigung und unrechtmässige Bereicherung vor. Der Beschwerdegegnerin sei hingegen kein Schaden erwachsen (act. 29).

5.a) Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 28 S. 4). Diese stützt ihren Befehl auf den vor der Schlichtungsbehörde abgeschlossenen Vergleich bzw. den Abschreibungsbeschluss. Sie hielt zu Recht fest, dass es sich dabei nicht um ein vollstreckbares Leistungsurteil handelt. Der Vergleich beinhaltet lediglich die Feststellung, dass das Mietverhältnis am 30. Juni 2010 ende und letztmals bis zum 30. Juni 2013 erstreckt werde. Damit steht grundsätzlich fest, dass die Beschwerdeführer über keinen Titel mehr verfügen, der sie zur Nutzung des Mietobjektes berechtigen würde. Die Beschwerdeführer verpflichteten sich jedoch nicht zu dessen Räumung. Indem ihnen die Vorinstanz befahl, die Wohnung zu verlassen, fällte sie ein Leistungsurteil und ordnete weiter antragsgemäss im Sinne von Art. 236 Abs. 3 ZPO Vollstreckungsmassnahmen an. Dieses Vorgehen ist zutreffend und wird von den Beschwerdeführern als solches auch nicht beanstandet. So bestreiten sie weder den Vergleichsabschluss mit eingangs wiedergegebenem Inhalt bzw. den Abschreibungsbeschluss noch den gestützt auf den Vergleich gewährten Rechtsschutz.

b) Die Beschwerdeführer stellen sich indes auf den Standpunkt, der Vergleich sei aufzuheben, weil er auf einer "illegalen" Kündigung zufolge Formmangels und fehlenden Eigenbedarfs beruhe. Dadurch seien sie getäuscht worden. Sodann sei ihrer misslichen Lage nicht hinreichend Rechnung getragen worden. Trotz Vertretung durch Rechtsanwalt Y._____ an der Schlichtungsverhandlung hätten sie sich zufolge nervlicher Überlastung und grossem Stress nicht wehren können (act. 29 S. 1 ff., S. 12 ff.). Mit diesen Einwänden kritisieren sie die Grundlagen des Vergleiches vom 25. Mai 2010 bzw. die Umstände von dessen Zustandekommen. Solches ist indes nicht Gegenstand der Beschwerde, sondern ist vielmehr mit der Revision gemäss Art. 328 ff. ZPO geltend zu machen. Letztere Bestimmungen gelten auch, wenn wie vorliegend ein unter kantonalem Recht eröffneter Entscheid revidiert werden soll (Art. 405 Abs. 2 ZPO). Die Beschwerdeführer machten denn auch ein Revisionsgesuch bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Meilen anhängig, welche mit Beschluss vom 16. August 2013 nicht darauf eintrat (act. 28 S. 6, act. 31/7). Dieser Beschluss wurde nicht weitergezogen. Damit ist der Vergleich rechtskräftig. Die – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer rechtlich zutreffende – Mitteilung der Beschwerdegegnerin, sie nehme die Zahlung für den Juli 2013 infolge Beendigung des Mietverhältnisses per Ende Juni nicht als Mietzins, sondern als Schadenersatz entgegen, lässt schliesslich für die Annahme einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses von vornherein kein Raum (act. 29 S. 4 und 9, act. 31/2).

c) Die Beschwerdeführer erklären weiter unter Hinweis auf zahlreiche Unterlagen, wegen ihrer diversen Leiden und finanziellen Nöten sowie fehlenden Internetzugriffs sei ein Auszug derzeit unzumutbar. Sie bräuchten mindestens ein Jahr Zeit, um eine passende Wohnung zu finden (act. 29 S. 1 ff., S. 3 und 6 ff., act. 31/10-28). Diese Einwände persönlicher Natur sind unbehelflich. Insbesondere vermag der Umstand, dass die Ausweisung für die Beschwerdeführer eine besondere Härte darstellt, an der Wirksamkeit des Vergleiches und damit an der Gültigkeit der Kündigung nichts zu ändern. Ebenso wenig führt die Tatsache, dass die Beschwerdeführer offenbar trotz intensiver Suchbemühungen noch keine neue Wohnung gefunden haben, zu einer anderen Beurteilung (act. 31/35-36). Die Vereinbarung einer letztmaligen Erstreckung bis 30. Juni 2013 schliesst so-

dann eine weitere Erstreckung aus, mag die Ausweisung für die Beschwerdeführer noch so belastend sein. Im Übrigen wäre das Begehren um eine zweite Erstreckung, sofern eine solche überhaupt in Frage käme, bis spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckungsfrist an die Schlichtungsbehörde zu richten gewesen (Art. 273 Abs. 3 OR). Die Beschwerdegegnerin ist gestützt auf die Vorbringen der Beschwerdeführer auch nicht gehalten, diesen eine längere Auszugsfrist zu gewähren.

d) Sollten die Beschwerdeführer mit ihrer Auflistung diverser Schäden Schadenersatz geltend machen (act. 29 S. 4, 9 und 14 f.), so ist ihnen entgegenzuhalten, dass allfällige Schadenersatzansprüche nicht Gegenstand des Ausweisungsverfahrens sind. Gegen die verschiedenen Personen wäre in einem Forderungsprozess gemäss Zivilprozessordnung vorzugehen, welcher mit einem Schlichtungsgesuch beim zuständigen Friedensrichter einzuleiten wäre. Anzumerken ist aber, dass das Begehren weder hinreichend begründet noch (teilweise) genügend beziffert ist. Ein Begehren muss so bestimmt und bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten beziffert sein, dass es bei Gutheissung der Klage zum Dispositiv des Urteiles erhoben und ohne Weiterungen vollstreckt werden kann (ZK ZPO-Leuenberger, 2. Aufl., Art. 221 N 28).

e) Demzufolge halten sich die Beschwerdeführer gegenwärtig ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf, und der Ausweisungsbefehl wurde zu Recht erteilt. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der im angefochtenen Entscheid angesetzte spätere Termin für die Räumung der Wohnung durch die Beschwerdeführer ist mittlerweile abgelaufen. Da die aufschiebende Wirkung der Beschwerde verweigert wurde, ist die Vollstreckung des Befehls möglicherweise bereits erfolgt. Falls es nicht der Fall ist, kann die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin nun jederzeit die Vollstreckung verlangen.

Sollten die Beschwerdeführer keine Wohnung finden und buchstäblich auf der Strasse stehen, müssten sie sich an die Sozialen Dienste der Gemeinde wenden. Die Gerichte können solche Unterstützung nicht leisten.

6.a) Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Da sich die Beschwerde von Anfang an als aussichtslos erwies, ist ihr Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung ungeachtet ihrer wohl zu bejahenden Mittellosigkeit abzuweisen (Art. 117 ZPO, act. 31/18-26). Zur Ablehnung der solidarischen Haftung durch die Beschwerdeführer ist festzuhalten, dass das Gericht auf solidarische Haftung erkennen kann, wenn wie hier mehrere Personen am Prozess beteiligt sind (Art. 106 Abs. 3 ZPO).

Für ein allfälliges Stundungs- oder Erlassgesuch der Gerichtskosten nach Art. 112 Abs. 1 ZPO wäre die Verwaltungskommission des Obergerichtes zuständig (§ 201 Abs. 2 GOG i.V.m. § 18 lit. q der Verordnung über die Organisation des Obergerichts vom 3. November 2010; vgl. auch § 5 der Verordnung des Obergerichts über das Rechnungswesen der Bezirksgerichte und des Obergerichts sowie über das zentrale Inkasso vom 9. April 2003).

b) Die Beschwerdeführer bekräftigen, sie bedürften angesichts des betroffenen Grundrechtes des Wohnens und der Rechtsgleichheit eines unentgeltlichen Rechtsvertreters (act. 29 S. 2 f., S. 13 ff.). Zuzufolge Aussichtslosigkeit der Beschwerde ist auch dieses Gesuch abzuweisen (Art. 117 ZPO). Mit der Vorinstanz ist ferner festzuhalten, dass den Beschwerdeführern nicht gestützt auf Art. 69 ZPO der Beizug einer Rechtsvertretung nahe zu legen oder gegebenenfalls eine solche zu bestellen gewesen wäre. Unvermögen seitens einer Partei darf nicht leichthin angenommen werden und liegt insbesondere nicht schon dann vor, wenn die gerichtlichen Eingaben von einem Laien abgefasst sind und entsprechen lückenhaft oder unbeholfen erscheinen (BGer 6B_355/2008 E. 3.2 vom 15. Januar 2009; ZK ZPO-Staehelin/Schweizer, 2. Aufl., Art. 69 N 4 f. m.w.H.). Wie die Akten zeigen, waren die Beschwerdeführer durchaus in der Lage, die notwendigen Schritte einzuleiten und ihre Anliegen zum Ausdruck zu bringen.

c) Mangels Umtrieben ist der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen.

7. Zwar stellen die Beschwerdeführer ungeachtet des Vergleichsabschlusses nach wie vor die Gültigkeit der Kündigung in Frage. Da aber nach dem Gesagten kein Mietvertrag mehr besteht und die Beschwerdeführer im Wesentlichen um ein Entgegenkommen hinsichtlich ihres Auszuges ersuchen, rechtfertigt es sich, die Streitwertberechnung ohne Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR vorzunehmen. Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung beim Einzelgericht am 8. Juli 2013 ist mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, Art. 91 N 46, Online-Stand 21. November 2012). Gegenwärtig scheint der monatliche Mietzins Fr. 1'125.-- zu betragen (act. 28 S. 8, act. 29 S. 9). Damit beläuft sich der Streitwert auf Fr. 6'750.--. Dazu ist zu bemerken, dass das Bundesgericht im Falle eines Weiterzuges nicht an diese Berechnung gebunden ist.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der unentgeltlichen Prozessführung und Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel gemäss nachstehendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 650.-- festgesetzt und den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 29, an das Gemeindeammannamt F._____ sowie an die Vorinstanz und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 6'750.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am: