

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF140053-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Kröger.

Urteil vom 4. Dezember 2014

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

C. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____,

betreffend **Vollstreckung (Ausweisung)**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 22. Oktober 2014 (EZ140043)

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1. Die Beschwerdeführer sind Mieter einer 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss, inkl. Kellerabteil, der Liegenschaft D. _____-Strasse ... in ... Zürich (act. 3/6). Am 7. Februar 2011 kündigte der Beschwerdegegner (als Rechtsnachfolger der ursprünglichen Vermieterin; vgl. act. 3/3-5) den Mietvertrag per 30. September 2011. Mit Eingabe vom 14. Februar 2011 fochten die Beschwerdeführer die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde Zürich an und beantragten eventualiter die Erstreckung des Mietverhältnisses (vgl. act. 3/9 S. 2). Im Rahmen des Schlichtungsverfahrens schlossen die Parteien am 19. April 2011 folgenden Vergleich (act. 3/8):

- "1. Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass die Kündigung des Mietverhältnisses vom 7. Februar 2011 per 30. September 2011 gültig ist.
2. Der Beklagte erstreckt den Klägern das Mietverhältnis definitiv bis und mit 30. September 2014.
Die Kläger verpflichten sich, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin endgültig zu verlassen.
Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
3. Die Kläger sind berechtigt, vor dem in Ziffer 2 festgelegten Zeitpunkt auf jedes Monatsende, erstmals Ende Mai 2011, auszuziehen, wenn sie dies dem Beklagten bzw. der beklaglichen Verwaltung mindestens 30 Tage zum voraus mit eingeschriebenem Brief mitteilen. Die Zinszahlungspflicht besteht diesfalls bis zum Zeitpunkt des Auszuges."

1.2. Am 8. September 2014 teilte die zuständige Liegenschaftsverwaltung den Beschwerdeführern den Termin für die Wohnungsabgabe mit. Mit entsprechendem Antworttalon erklärten die Beschwerdeführer, sie seien nicht bereit, per Ende September 2014 aus dem Mietobjekt auszuziehen (act. 3/10). Daraufhin beantragte der Beschwerdegegner beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich (Vorinstanz) mit Eingabe vom 23. September 2014 die Ausweisung der Beschwerdeführer (act. 1). Mit Urteil vom 22. Oktober 2014 verpflichtete die Vorinstanz die Beschwerdeführer in Vollstreckung (und Präzisierung) des vor der

Schlichtungsbehörde Zürich geschlossenen Vergleichs vom 19. April 2014 (recte: 2011), die Übergabe der Mieträumlichkeiten in geräumtem und gereinigtem Zustand vorzunehmen und wies das Stadtmannamt Zürich ... an, die Wohnung auf Verlangen des Beschwerdegegners zu räumen und diesem zu übergeben (act. 9 = act. 12 = act. 14 Dispositiv-Ziffer 1).

1.3. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 10. November 2014 rechtzeitig Beschwerde und beantragten die Aufhebung des Urteils der Vorinstanz (act. 13). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-10). Da sich die Beschwerde sogleich als unbegründet erweist, ist auf die Einholung einer Beschwerdeantwort zu verzichten (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Zur Beschwerde

2.1. Mit der Beschwerde können (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der zehntägigen Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet zu erheben. Die Beschwerde führende Partei hat sich dabei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids auseinander zu setzen und darzulegen, weshalb der angefochtene Entscheid unrichtig sein soll. Im Beschwerdeverfahren gilt das Rügeprinzip, d.h. es wird nur geprüft, was eine Partei am Verfahren der Vorinstanz oder an ihrem Entscheid bemängelt (ZK ZPO-Freiburghaus/Ahfeldt, 2. Auflage 2013, Art. 321 N 15; BK ZPO-Sterchi, Art. 321 N 15 ff.). Was nicht gerügt wird, hat Bestand.

2.2. Die Vorinstanz behandelte das Ausweisungsbegehren des Beschwerdegegners als Gesuch um Vollstreckung des von den Parteien an der Schlichtungsverhandlung vom 19. April 2011 geschlossenen Vergleichs. Sie erwog, der Beschwerdegegner habe sein Gesuch zwar im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen eingereicht, er stütze seinen Ausweisungsanspruch jedoch auf den genannten Vergleich. Dieser habe nach Art. 208 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids. Liege bereits ein rechtskräftiger Entscheid vor, sei ein weiterer Erkenntnisentscheid im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen

nach Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO nicht möglich, weshalb auf ein entsprechendes Gesuch nicht einzutreten wäre. Das Gericht sei jedoch nicht an die Rechtsauffassung des Beschwerdegegners gebunden. Das Ausweisungsbegehren sei daher als Vollstreckungsgesuch entgegen zu nehmen (act. 9 Erw. 2). Dies wird von den Beschwerdeführern zu Recht nicht beanstandet. Die Parteien hielten in dem vor der Schlichtungsbehörde geschlossenen Vergleich nicht nur fest, dass das Mietverhältnis am 30. September 2014 ende, sondern die Beschwerdeführer verpflichteten sich darüber hinaus ausdrücklich, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin endgültig zu verlassen. Soweit der Beschwerdegegner beantragt, die Beschwerdeführer seien zu verpflichten, das Mietobjekt per 1. Oktober 2014 zu verlassen, liegt damit – wie die Vorinstanz zutreffend erkannte – bereits ein rechtskräftiger Entscheid vor. Auf diesen stützt der Beschwerdegegner letztlich auch seinen Ausweisungsanspruch. Das Vorgehen der Vorinstanz, das Ausweisungsbegehren nach den für die Vollstreckung geltenden Voraussetzungen zu prüfen, erweist sich damit als zutreffend.

2.3. Wie bereits die Vorinstanz festhielt, ist ein Entscheid nach Art. 336 Abs. 1 ZPO in formeller Hinsicht vollstreckbar, wenn er rechtskräftig ist und das Gericht die Vollstreckung nicht aufgeschoben hat (lit. a) oder wenn er noch nicht rechtskräftig ist, jedoch die vorzeitige Vollstreckung bewilligt worden ist (lit. b). In materieller Hinsicht kann die unterlegene Partei nach Art. 341 Abs. 3 ZPO gegen die Vollstreckung einwenden, dass seit Eröffnung des Entscheids Tatsachen eingetreten sind, welche der Vollstreckung entgegenstehen, wie insbesondere Tilgung, Stundung, Verjährung oder Verwirkung der geschuldeten Leistung.

2.3.1. Die Vorinstanz erwog, der vor der Schlichtungsbehörde geschlossene Vergleich der Parteien vom 19. April 2011 erweise sich als vollstreckbar im Sinne von Art. 336 Abs. 1 lit. a ZPO. Die Beschwerdeführer hätten sodann keine Einwendungen im Sinne von Art. 341 Abs. 3 ZPO vorgebracht, welche einer Vollstreckung entgegenstünden. Die Anordnung der Zwangsvollstreckung als Vollstreckungsmassnahme erscheine ausserdem zweckmässig. Der Beschwerdegegner verlange, das Mietobjekt sei geräumt, gereinigt und in ordnungsgemäsem Zustand zu übergeben. Entsprechende Verpflichtungen seien im Vergleich zwar

nicht enthalten, doch sei es dem Vollstreckungsgericht erlaubt, den Entscheid in begrenztem Rahmen auszulegen und zu konkretisieren. Soweit der Beschwerdeführer verlange, dass die Wohnung geräumt und gereinigt zurückzugeben sei, rechtfertige es sich, den zu vollstreckenden Vergleich der Parteien zu konkretisieren. Der Begriff "ordnungsgemäss" sei dagegen unklar, weshalb insoweit auf das Gesuch nicht einzutreten sei (act. 9 S. 3 ff.).

2.3.2. Die Beschwerdeführer führen zur Begründung ihrer Beschwerde einzig aus, sie suchten seit vier Jahren eine neue Wohnung, hätten aber bis jetzt keine gefunden. Sie könnten das Urteil der Vorinstanz daher nicht akzeptieren (act. 13). Wie bereits die Vorinstanz festhielt, sind diese Einwände im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens unbehelflich (act. 9 Erw. 3.2.). Insbesondere ändert der Umstand, dass die Beschwerdeführer ihrer eigenen Darstellung zufolge trotz intensiver Suchbemühungen noch keine Wohnung gefunden haben, nichts an der Wirksamkeit des vor der Schlichtungsbehörde geschlossenen Vergleichs. Auch stellt dies keine Einwendung dar, welche einer Vollstreckung nach Art. 341 Abs. 3 ZPO entgegen gesetzt werden könnte. Dass ein Auszug aus der Wohnung für die Beschwerdeführer eine grosse Belastung darstellt, solange sie noch keine neue Wohnung gefunden haben, wird nicht in Frage gestellt. Dies begründet aber kein Recht darauf, in der Wohnung zu verbleiben, nachdem das Mietverhältnis per 30. September 2014 definitiv beendet wurde und sich die Beschwerdeführer auf diesen Zeitpunkt zum endgültigen Auszug verpflichteten. Eine weitere Erstreckung des Mietverhältnisses haben die Parteien im Vergleich vom 19. April 2011 sodann ausdrücklich ausgeschlossen, weshalb eine solche nicht in Frage kommt. Das Begehren um eine zweite Erstreckung wäre ausserdem bis spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckungsfrist an die Schlichtungsbehörde zu richten gewesen (Art. 273 Abs. 3 OR). Zum jetzigen Zeitpunkt wäre ein solches daher verspätet. Im Übrigen beanstanden die Beschwerdeführer die Erwägungen der Vorinstanz nicht. Insbesondere bestreiten sie auch im Rechtsmittelverfahren weder den Abschluss des Vergleichs vom 19. April 2011 noch dessen Vollstreckbarkeit. Auch erheben sie keine Einwendungen gegen die von der Vorinstanz vorgenommene Konkretisierung des Vergleichs oder gegen die angeordnete Vollstre-

ckungsmassnahme. Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Der Streitwert im Ausweisungsverfahren bestimmt sich danach, wie lange der Vermieter mutmasslich über das Objekt noch nicht verfügen kann (Diggelmann, DIKE-Kommentar ZPO, Art. 91 N. 45). Praxisgemäss rechnet die II. Zivilkammer bis zur effektiven Ausweisung mit einer Verfahrensdauer von sechs Monaten. Dies gilt sowohl für die erstinstanzliche als auch für die zweitinstanzliche Streitwertberechnung. Diese Grundsätze sind in diesem Vollstreckungsverfahren, das die Ausweisung der Beschwerdeführer zum Ziel hat, analog heranzuziehen. Bei einem monatlichen Mietzins von insgesamt Fr. 1'094.– ergibt sich demnach ein Streitwert von Fr. 6'564.–. Beim in Frage stehenden Streitwert betragen die Kosten für das Beschwerdeverfahren Fr. 600.– (§ 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1 lit. a, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 1 GebV OG). Ausgangsgemäss sind die Kosten dieses Verfahrens den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und Abs. 3 ZPO). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, da die Beschwerdeführer unterliegen und dem Beschwerdegegner im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 600.- festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage einer Kopie von act. 13, sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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

6. 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 6'564.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Kröger

versandt am: