

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF150024-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

Urteil vom 21. April 2015

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

Gemeinde C._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Gemeinde C._____, Abteilung Liegenschaften

betreffend

Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 24. März 2015 (ER150002)

Erwägungen:

1. Mit Urteil vom 24. März 2015 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen das Ausweisungsbegehren der Gemeinde C._____ vom 3. Februar 2015 gut und verpflichtete A._____ und B._____ unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall, die 1½ Zimmer-Wohnung Nr. 2, EG, Systembauwohnung für Asylbewerber an der D._____ -Strasse ... in ... C._____, **bis spätestens 7. April 2015, 12.00 Uhr**, zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss gereinigt mit allen dazugehörenden Schlüsseln zu übergeben (act. 26 Dispositiv-Ziffer 1, S. 5-6).
2. Mit Eingabe vom 6. April 2015 (Poststempel) fochten A._____ und B._____ dieses Urteil an (act. 27) und verlangten sinngemäss die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides.
3. Die Vorinstanz erwog u.a., die Gesuchstellerin stütze ihr Ausweisungsbegehren im Wesentlichen auf einen befristeten Mietvertrag, welchen sie als Vermieterin mit den Gesuchsgegnern am 27. März 2014 geschlossen habe. Sie habe sich mit Schreiben vom 12. Dezember 2014 (act. 2/3) bereit erklärt, den Ablauf des befristeten Mietvertrags um einen Monat auf den 31. Januar 2015 zu verschieben, nachdem die Gesuchsgegner am 6. Dezember 2014 brieflich den ursprünglich vorgesehenen Auszug aus der genannten Wohnung per Ende Dezember 2014 abgelehnt hatten. Die Gesuchsgegner bestritten – so die Vorinstanz – in keiner Weise, dass es sich beim Mietvertrag, der sie ursprünglich zum Verbleib im Mietobjekt berechtigt habe, um einen befristeten Vertrag handle und dass dieser Vertrag – nach einmonatiger Erstreckung durch die Gesuchstellerin – Ende Januar 2015 ausgelaufen sei. Auch machten die Gesuchsgegner in keiner Weise geltend, über einen anderen gültigen Rechtstitel zu verfügen, welcher sie zu einem weiteren Verbleib im Mietobjekt berechtige. Unter Berücksichtigung der von den Gesuchsgegnern ins Recht gelegten Beilagen (act. 14/1-31, act. 19/1-6), insbesondere des von den Gesuchsgegnern ins Recht gelegten Arztzeugnisses

(act. 14/4), seien keine Einreden und Einwendungen auszumachen, die aus Sicht der Gesuchstellerin anspruchshemmend wären. Vielmehr handle es sich allesamt um Vorbringen, die gegebenenfalls im Rahmen eines mietrechtlichen Erstreckungsverfahrens, nicht aber in einem Ausweisungsverfahren, hätten vorgebracht werden müssen. Solche Umstände ständen einer Ausweisung nicht entgegen. Es stehe damit fest, dass die Gesuchsgegner seit 1. Februar 2015 über keinen Titel mehr verfügten, der sie zur Nutzung des Mietobjekts berechtige (act. 26 Erw. 3.1-3.5).

4. Die Beschwerdeführer brachten in ihrer Beschwerde u.a. vor, es sei ihnen unmöglich gewesen, kurz vor Ostern ein Zügelunternehmen aufzutreiben. Die Auszugsfrist, welche das Bezirksgericht festgesetzt habe, sei über Ostern nicht erfüllbar. Sie befänden sich in einer äusserst schweren Lebenslage. Auch in Mietsachen dürften Entscheide nicht so gefällt werden, dass ihre Existenz gänzlich vernichtet werde bzw. der Entscheid gravierende Folgen – finanzieller, gesundheitlicher und seelischer Art – nach sich ziehe. Es bestehe eine Unverhältnismässigkeit höchsten Grades. Sie hätten noch kein steuerbares Einkommen und lebten nur von einer IV-Rente mit Ergänzungsleistungen der Beschwerdeführerin 1. Die Gemeinde habe ihnen trotz entsprechendem Ersuchen keine Verlängerung der Miete gewährt. Die finanziellen Mittel für einen Umzug fehlten ihnen gänzlich, daher dürfe ein solcher nicht erzwungen werden. Eben so fehlten ihnen die Mittel für eine teure Wohnung. Durch die zwangsweise Ausweisung sei ihre Gesundheit beträchtlich gefährdet. Menschen seien kein Kehrrecht, den man entsorgen könne, schon gar nicht unter solchen Umständen. Es sei ihnen deshalb für den Auszug aus dem Asylantenheim eine Frist von einem Jahr bzw. bis eine Lösung gefunden werde, einzuräumen (act. 27 sinngemäss).
5. a) Vorerst ist zu bemerken, dass es, entgegen dem Wortlaut des vorinstanzlichen Rechtsbegehrens der Beschwerdegegnerin (vgl. act. 26 S. 2) nicht darum ging, die Beschwerdeführer strafrechtlich zu verurteilen. Diesbezüglich missverstehen die Beschwerdeführer die vorinstanzlichen Vorbringen der Beschwerdegegnerin (act. 27 S. 5). Vielmehr verlangte die Beschwerde-

gegnerin lediglich auf dem Zivilweg die Ausweisung der Beschwerdeführer (vgl. dazu Art. 84 Abs. 2 ZPO).

b) Beim vorliegenden Mietvertrag handelt es sich um einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde C._____ und den Beschwerdeführern. Deshalb sind die Bestimmungen des Obligationenrechts auf das Mietverhältnis anwendbar. Das Mietverhältnis war gemäss Vertrag befristet und endigte am 31. Dezember 2014 bzw. nach einer Verlängerung am 31. Januar 2015 (act. 2/1, act. 25/1, act. 2/3). Eine vorausgehende Kündigung mit Grundangabe war unter diesen Umständen nicht nötig. Ein befristeter Mietvertrag endet nämlich mit Eintritt des vereinbarten Endtermins, ohne dass es einer Kündigung bedarf (Art. 255 Abs. 2 und Art. 266 Abs. 1 OR). Spätestens am 31. Januar 2015 hätten somit die Beschwerdeführer die Wohnung verlassen müssen.

c) Die Beschwerdeführer beanstanden nicht die Ausweisung als solche, sondern lediglich deren Zeitpunkt. Zur Begründung brachten sie vor, sie hätten noch keine Wohnung in Aussicht bzw. kein Geld für den Umzug. Diese Einwände persönlicher Natur sind aber unbehelflich. Sie haben nämlich kein Anrecht darauf, dass ihnen die Gemeinde C._____ im Ausweisungsverfahren eine weitere Erstreckung der Auszugsfrist gewährt. Es muss auch nicht geprüft werden, ob bei Abschluss des befristeten Mietvertrages mündlich auf eine Erstreckungsmöglichkeit, was die Beschwerdeführer geltend machten, hingewiesen wurde (vgl. act. 27 S. 4). Eine kurze Erstreckung wurde im Übrigen von der Vermieterin gewährt. Es stand allein in ihrem Ermessen, eine weitere Erstreckung zu bewilligen. Das Gericht hat – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer – keine Güterabwägung bezüglich der Auswirkungen der Kündigung auf die Mieter und den Interessen der Vermieterin als Eigentümerin der Wohnung vorzunehmen. Gemäss Art. 12 BV hat, wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, Anspruch auf Hilfe und Betreuung und auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind. Daraus können aber die Beschwerdeführer nicht einen direkten Anspruch auf ein Verbleiben in dieser Wohnung ableiten. Ob die Ge-

meinde C._____ grundsätzlich verpflichtet ist, ihnen eine Wohnung zur Verfügung zu stellen, bestimmt sich nach öffentlichem Recht. Auf diese Frage ist hier mangels sachlicher Zuständigkeit nicht weiter einzugehen. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde C._____ den Beschwerdeführern bereits eine Ersatzunterkunft angeboten hatte (act. 2/2), welche die Beschwerdeführer offenbar ablehnten (act. 2/3).

6. Die Beschwerdeführer halten sich demnach seit 1. Februar 2015 unberechtigterweise in der 1½ Zimmer-Wohnung an der D._____ -Strasse ... in C._____ auf. Demzufolge ist die Beschwerde abzuweisen.
7. a) Die Beschwerdeführer brachten bezüglich der Verfahrenskosten vor, die vom Obergericht und Bezirksgericht angesetzten Kosten seien für sie absolut nicht tragbar, da kein Geld zur Verfügung stehe (act. 27 S. 6). Auf die Erhebung von – für sie untragbaren – Kosten, d.h. aller Kosten, sei zu verzichten (act. 27 S. 7 sinngemäss). Es kann offen bleiben, ob sie damit die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege verlangten. Ein solches Gesuch könnte im heutigen Zeitpunkt nur für das Beschwerdeverfahren gestellt werden (Art. 119 Abs. 5 ZPO) und müsste trotz Bedürftigkeit der Beschwerdeführer wegen Aussichtslosigkeit des Rechtsbegehrens abgewiesen werden (Art. 117 ZPO).

b) Soweit die Beschwerdeführer beantragten, es seien ihnen die Kosten der im Zusammenhang mit dem Ausweisungsverfahren ergangenen Entscheide der Vorinstanz und des Obergerichtes (act. 26, act. 15-16) bzw. die Verfahrenskosten für das Beschwerdeverfahren zu erlassen, ist darüber heute nicht zu entscheiden. Erst beim Kostenbezug, d.h. bei Rechnungstellung der Gerichtskasse, wird über die Tragbarkeit der Kostenaufgabe befunden. Zu jenem Zeitpunkt werden sie die Möglichkeit haben, in Raten zu zahlen oder den Erlass der Kosten zu beantragen (Art. 112 Abs. 1 ZPO).
8. Die Prozesskosten werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO der unterliegenden Partei auferlegt. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführer die Kosten für das Rechtsmittelverfahren zu tragen. Grundlage für die Festsetzung der

Gerichtskosten bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). Bei einem Ausweisungsverfahren aufgrund eines befristeten Mietverhältnisses entspricht der Streitwert sechs Monatsmietzinsen. Vorliegend ist deshalb von einem Streitwert von Fr. 4'800.- (6 x Fr. 800.-) auszugehen. Die Entscheidegebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von §§ 4 Abs. 1 und 3, 8 Abs. 1 und 12 Abs. 1 und 2 GebV OG somit auf Fr. 300.- festzusetzen. Da die Beschwerdeführer unterliegen und der Beschwerdegegnerin im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 300.- festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden den Beschwerdeführern in solidarischer Haftung auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act 27, sowie an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen 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 Be-

schwerde 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. 4'800.-

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am: