

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250014-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud
sowie
Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Urteil vom 5. März 2025

in Sachen

1. **A.** _____,

2. ...

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes
Affoltern vom 30. Januar 2025 (ER240028)**

Erwägungen:

1.1. Der Gesuchsgegner 1 und C._____ (im vorinstanzlichen Verfahren Gesuchsgegnerin 2) sind die ehemaligen Eigentümer des Grundstücks in der Gemeinde D._____, Grundregister Blatt 1, Liegenschaft Kataster Nr. 2, EGRID CH 3, E._____, Wohnhaus Nr. 4 und Nebengebäude Nr. 5 mit 1'481 m² Gebäudegrundfläche, befestigte Fläche und Garten im E._____ 6, D._____. Anlässlich der Steigerung des Betriebsamts Hausen a.A. ZH am tt. September 2024 wurde dem Gesuchsteller der Zuschlag für das fragliche Grundstück erteilt (vgl. act. 5/2/2). Mit Eingabe vom 6. Dezember 2024 (Datum Überbringung) gelangte dieser an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 5/1). Daraufhin wurde dem Gesuchsgegner 1 und C._____ mit Verfügung vom 12. Dezember 2024 Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 5/3). Nachdem ihnen die Verfügung postalisch nicht hatte zugestellt werden können, wurde ihnen der Entscheid durch das Gemeindeammannamt F._____. ZH am 13. Januar 2025 übergeben (act. 5/5-6 sowie act. 5/8-10). Mit Eingabe vom 28. Januar 2025 (Datum Poststempel) nahm der Gesuchsgegner 1 zum Gesuch Stellung (act. 5/12). Darin beantragte er sinngemäss auch die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege samt Verbeiständung.

Mit Urteil vom 30. Januar 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 5/13 = act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar], Dispositiv-Ziffer 2). Zugleich wurde das Gemeindeammannamt F._____ ZH angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken (act. 4 Dispositiv-Ziffer 3). Schliesslich wurde dem Gesuchsgegner 1 und C._____ die Entscheidungsbüher von CHF 750.– unter solidarischer Haftung auferlegt (act. 4 Dispositiv-Ziffern 4 und 5). Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wies die Vorinstanz mit gleichdatierter Verfügung ab (act. 4 Dispositiv-Ziffer 2).

1.2. Mit Eingabe vom 13. Februar 2025 (Datum Poststempel) erhob der Gesuchsgegner 1 rechtzeitig Berufung gegen den vorinstanzlichen Entscheid (act. 2; zur Rechtzeitigkeit s. act. 5/18).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 5/1-21). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen des Gesuchsgegners 1 ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Ebenfalls gerügt werden kann die (blosse) Unangemessenheit eines Entscheides, da es sich bei der Berufung um ein vollkommenes Rechtsmittel handelt. Bei der Angemessenheitskontrolle darf sich die Rechtsmittelinstanz allerdings eine gewisse Zurückhaltung auferlegen. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid voraus. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, mit dem rechtskräftigen Steigerungszuschlag an den Gesuchsteller durch das Betreibungsamt Hausen a.A. ZH vom tt. September 2024 sei das Eigentum am fraglichen Grundstück den bisherigen Eigentümern, dem Gesuchsgegner 1 und C._____, entzogen und unmittelbar und originär dem Ersteigerer, dem Gesuchsteller, kraft Amtsgewalt verliehen worden. Der Gesuchsgegner 1 und C._____ hätten nicht vorgebracht, dass sie ab dem Steigerungszuschlag an den Gesuchsteller aufgrund eines Mietvertrags oder eines anderen Vertragsverhältnisses berechtigt wären, in der Liegenschaft zu verbleiben. Folglich würden diese das fragliche Grundstück unberechtigterweise be-

wohnen. Somit sei das Ausweisungsbegehren des Gesuchstellers gutzuheissen (act. 4 E. 5.2.)

In Bezug auf die Vollstreckungsmodalitäten ordnete die Vorinstanz die Zwangsvollstreckung der Ausweisung an, wobei der Gesuchsteller diese mittels eines mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen vollstrecken könne (act. 4 Dispositiv-Ziffer 3). Eine Frist zum Auszug gewährte sie nicht (act. 4 E. 7).

3.2. Der Gesuchsgegner 1 beantragt in seiner Berufung die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie sinngemäss eine Verlängerung der Räumungsfrist (act. 2 S. 3 oben). Er führt zusammengefasst aus, sie – er und C. _____ – stünden vor dem Nichts und würden dringend Zeit benötigen, um eine neue Wohnmöglichkeit zu finden. Der vorinstanzliche Entscheid stelle sie vor eine unzumutbare und existenzbedrohende Situation. Trotz intensiver Bemühungen sei es ihnen nicht gelungen, eine alternative Unterkunft zu finden. Finanzielle Einschränkungen würden es unmöglich machen, eine neue Wohnung zu beziehen. Ein solches Vorgehen verstosse gegen das verfassungsmässige Recht auf menschenwürdiges Wohnen und verletze ihren grundrechtlichen Schutz. Entsprechend würden sie dringend eine Fristverlängerung oder eine alternative Lösung beantragen, die eine Übergangszeit gewähre, um eine neue Wohnmöglichkeit zu finden. Die angeordnete Räumung sei unter diesen Umständen unverhältnismässig und nicht durchführbar (act. 2 S. 2).

4.1. Zwar beantragt der Gesuchsgegner 1 die Aufhebung des (gesamten) vorinstanzlichen Entscheids. In seiner Begründung rügt er allerdings – sinngemäss – lediglich die Unangemessenheit des vorinstanzlichen Vollstreckungsentscheids (act. 4 Dispositiv-Ziffer 3). Ausführungen zum vorinstanzlichen Ausweisungsentscheid selbst (act. 4 Dispositiv-Ziffer 2) macht er nicht. Damit bleibt es bei der vorinstanzlichen Guttheissung des Ausweisungsbegehrens.

4.2.1. In Bezug auf den Vollstreckungsentscheid kann offen bleiben, ob die pauschalen und unbelegten Ausführungen des Gesuchsgegners 1 den Begründungsanforderungen genügen. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Beantragung einer

Räumungsfrist, ohne sich über deren Dauer resp. Ende zu äussern, einen rechts-
genügenden Berufungsantrag darstellt. Denn wie nachfolgend erläutert, erweisen
sich die Einwände inhaltlich sogleich als unbegründet.

4.2.2. Im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens kann die gesuchstellende Par-
tei zugleich die Vollstreckung des Ausweisungsentscheids verlangen, wobei dabei
die Zwangsvollstreckung im Vordergrund steht (Art. 236 Abs. 3 i.V.m. Art. 343
Abs. 1 lit. d ZPO). Dem Gericht steht bei einer Ausweisung die Möglichkeit offen,
dass die Zwangsvollstreckung erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf,
um so der Partei einen freiwilligen Vollzug zu ermöglichen. Es kann aber auch da-
von absehen (OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015 mit Verweis auf BGer
4A_391/2013 E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]) und BK ZPO-KELLERHALS,
Art. 343 N 59). 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 die Partei innert angemessener Frist freiwillig die Liegen-
schaft verlassen wird (vgl. bei Mietverhältnissen BGE 117 IA 336 E. 2.b; BGer
4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022
E. 8. m.w.H.; BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 [übersetzt in MRA
2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]).

4.2.3. Dass die Vorinstanz auf Antrag des Gesuchstellers die Zwangsvollstre-
ckung anordnete, ist nicht zu beanstanden. Die Gewährung einer Frist für den
Auszug kommt angesichts des rechtskräftigen Ausweisungsentscheids nicht in
Frage, zumal zu berücksichtigen ist, dass sich die Familie des Gesuchsgegners 1
seit dem 3. September 2024 – und damit seit sechs Monaten – ohne Rechtsgrund
in der fraglichen Liegenschaft befindet. Ihre nachvollziehbar schwierige persönli-
che Situation, in der sich der Gesuchsgegner 1 und seine Familie befinden, würde
die Gewährung einer Frist wohl auch nicht wesentlich entschärfen, zumal aus der
Berufung nicht hervorgeht, inwiefern in naher Zukunft mit einer Besserung zu
rechnen ist. Der vorinstanzliche Entscheid betreffend Vollstreckungsmassnahmen
ist damit nicht zu beanstanden, und die Berufung ist entsprechend abzuweisen.

Gegebenenfalls kann dem Gesuchsgegner 1 im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch ein kurzer Aufschub gewährt werden und es kann die zuständige Sozialbehörde nötigenfalls für eine Notwohnung angerufen werden (OGer ZH LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016 E. 5c).

5.1. Unklar ist, ob der Gesuchsgegner 1 auch die vorinstanzliche Verfügung betreffend Abweisung der unentgeltlichen Rechtspflege anfecht (vgl. act. 2 S. 2 oben). Jedenfalls zeigt er nicht auf, inwiefern die vorinstanzliche Erwägung in diesem Zusammenhang (vgl. act. 4 E. 2.2.1.) falsch sein soll. Damit hat es sein Bewenden.

5.2. Der Gesuchsgegner 1 unterliegt mit seiner Berufung. Ausgangsgemäss wird er für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Als Streitwert des vorliegenden Verfahrens ist der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens mutmasslich entstehende Schaden zu betrachten, der im hypothetisch anfallenden bzw. entgangenen Miet- oder Gebrauchswert für die Zeit besteht. Dabei ist von sechs Monaten auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.). Im Rahmen eines Lösungsvorschlag beziffert der Gesuchsgegner 1 den (hypothetischen) Mietzins auf monatlich CHF 3'000.– bis 3'500.– (vgl. act. 5/12 S. 2 Mitte). Der Gesuchsteller geht hingegen von monatlich CHF 6'000.– aus (act. 5/1 S. 2). Ausgehend vom tieferen Mietzinsrahmen ist die Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 700.– festzusetzen.

Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen. Dem Gesuchsgegner 1 nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, dem Gesuchsteller nicht, weil ihm im Zusammenhang mit dem Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Bezirksgerichts Affoltern vom 30. Januar 2025 (ER240028-A) wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren wird auf CHF 700.– festgesetzt und dem Gesuchsgegner 1 auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsteller unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Affoltern, 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 übersteigt CHF 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Der Gerichtsschreiber:

M.A. HSG M. Toscanelli

versandt am: