

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF110033-O/U.doc

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichter lic. iur. P. Hodel und Ersatzrichter lic. iur. P. Raschle sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. I. Vourtsis-Müller.

Urteil vom 8. August 2011

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Beklagte und Beschwerdeführer,

gegen

Stadt Zürich,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Stadt Zürich, Soziale Einrichtungen und Betriebe, Einrichtung
Notwohnungen, Strassburgstr. 5, 8026 Zürich,

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen**

(Ausweisung)

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirkes Zürich
vom 29. Juni 2011 (ER110173)

Erwägungen:

1. Mit Urteil vom 29. Juni 2011 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren (Audienz) des Bezirkes Zürich das Ausweisungsbegehren der Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) gut und befahl den Beklagten und Beschwerdeführern (nachfolgend Beschwerdeführer), die 4-Zimmer-Not-Wohnung im Erdgeschoss links an der ...strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und der klagenden Partei ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 10).

Mit Beschwerde vom 20. Juli 2011 (Datum Poststempel) verlangten die Beschwerdeführer rechtzeitig die Aufhebung dieses Entscheides (act. 11, act. 10 i.V.m. act. 8a).

2. Die Beschwerdegegnerin als Vermieterin schloss am 4. August 2010 mit den Beschwerdeführern einen bis 30. November 2010 befristeten Untermietvertrag über die oben erwähnten Räumlichkeiten ab (act. 3/1). Am 18. November 2010 unterzeichneten die Parteien eine Auszugsfristerstreckung bis 28. Februar 2011 (act. 3/2). Am 9./23. Februar 2011 erfolgte eine letzte Fristerstreckung bis zum 31. Mai 2011 (act. 3/3).
3. Die Beschwerdeführer machten geltend, ihre Wohnung weise diverse Mängel auf. Insbesondere beklagen sie sich über die Gerüche des zahntechnischen Labors. Mehrmals wollen sie sich wegen der Mängel an die Vermieterin gewandt haben. Schliesslich haben sie gemäss ihren eigenen Ausführungen die Mietzinszahlungen eingestellt (act. 11).
4. Vorerst ist festzuhalten, dass es sich hier um einen privatrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Zürich (Soziale Einrichtungen und Betriebe Notwohnungen) und den Beschwerdeführern handelt. Deshalb sind die Bestimmungen des Obligationenrechts auf das Mietverhältnis anwendbar.
5. a) Ein befristeter Mietvertrag endet mit Eintritt des vereinbarten Endtermins. Einer Kündigung bedarf es nicht (Art. 255 Abs. 2 und Art. 266 Abs. 1 OR).

b) Vorliegend war das Untermietverhältnis befristet und endigte am 31. Mai 2011. Eine vorausgehende Kündigung mit Grundangabe war deshalb nicht nötig. Spätestens an diesem Stichtag hatten die Beschwerdeführer die Wohnung zu verlassen. Seit 1. Juni 2011 halten sie sich demnach unberechtigterweise in der Notwohnung auf. Ob die Beschwerdeführer sich über den Zustand der Wohnung und die starke Immissionsbelästigung (Geruch vom zahntechnischen Labor) u.a. bei der Stadt Zürich beschwert und deshalb den Mietzins nicht mehr bezahlt haben, ist für die Auflösung des befristeten Mietverhältnisses nicht von Bedeutung.

c) Die Beschwerdeführer haben kein Anrecht darauf, dass ihnen die Stadt Zürich weitere Auszugsfristerstreckungen gewährt. 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 Stadt Zürich 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.

d) Unbeachtlich bleibt auch, dass die Stadt Zürich unter dem Vorbehalt der Anmeldung der Beschwerdeführer beim Sozialamt eine weitere Auszugsfristerstreckung in Aussicht gestellt hat. Es stand allein im Ermessen der Vermieterin eine weitere Erstreckung zu gewähren.

6. Gestützt auf obige Erwägungen ist demnach die Beschwerde abzuweisen.
7. Die Prozesskosten werden gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO grundsätzlich 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 Monats-

mietzinsen. Vorliegend ist deshalb von einem Streitwert von Fr. 9'900.- (6 x Fr. 1'650.-) 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. 650.- festzusetzen.

Mangels Umtrieben ist der Beschwerdegegnerin keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, und es wird das angefochtene Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren (Audienz) des Bezirkes Zürich vom 29. Juni 2011 bestätigt. Die Beschwerdeführer sind demnach verpflichtet, die 4-Zimmer-Not-Wohnung im Erdgeschoss links an der ...strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Stadttammannamt wird angewiesen, auf Verlangen der Beschwerdegegnerin die Verpflichtung der Beschwerdeführer gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Beschwerdegegnerin vorzuschüssen, sind ihr aber von den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 650.- festgesetzt.
4. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.
5. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin im Doppel für sich und zuhanden des zuständigen Stadttammannamtes, sowie - un-

ter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten - an das Einzelgericht im summarischen Verfahren (Audienz) des Bezirkes Zürich, je gegen Empfangsschein.

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

7. 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. 9'900.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic.iur. I. Vourtsis-Müller

versandt am: