

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF190049-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Urteil vom 4. November 2019

in Sachen

A._____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

Stadt Zürich,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Soziale Einrichtungen und Betriebe der Stadt Zürich,

betreffend

Rechtsschutz in klaren Fällen / Ausweisung

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 12. September 2019 (ER190152)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 4. April 2019 schlossen A. _____ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) als Nutzer und die Stadt Zürich, Soziale Einrichtungen und Betriebe, Begleitetes Wohnen (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, nachfolgend Beschwerdegegnerin), einen Beherbergungs- und Betreuungsvertrag für ein möbliertes Zimmer (Nr. ...) an der B. _____-strasse ... in ... Zürich zur alleinigen Benutzung. Unter "2. *Vertragsgegenstand*" wurde festgehalten, der genannte Vertrag biete Einzelpersonen mit Betreuungsbedarf eine befristete Unterkunft in einem eigenen, möblierten Zimmer. Das damit verbundene Mietverhältnis setze die Notwendigkeit und die Bereitschaft des Nutzers voraus, sich gemäss vereinbartem Betreuungsumfang betreuen zu lassen, wobei der Betreuungsbedarf von A. _____ unter "4. *Betreuung*" festgehalten wurde. Sodann wurde vereinbart, dass der per 5. April 2019 abgeschlossene Vertrag bis zum 31. Juli 2019 befristet sei und ohne Kündigung mit diesem Tag ende; ein Anspruch auf eine Vertragserneuerung bestehe nicht. Schliesslich wurden pro Monat durch den Nutzer zu bezahlende Kosten von Fr. 1'524.00 vereinbart, bestehend aus Fr. 1'000.00 Miete sowie Fr. 524.00 Betreuungskosten (act. 3/1).

1.2. Am 24. Mai 2019 sprach die Beschwerdegegnerin gegenüber dem Beschwerdeführer eine Verwarnung wegen anhaltender Unordnung aus (Zimmer mit Papieren übersät, verschiedene auf der Strasse gefundene Sachen im und um das Zimmer verteilt). Weiter drohte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer an, dass sofern er sein Verhalten nicht sofort ändere und sich weiterhin nicht an die allgemeinen Bestimmungen der sozialen Einrichtungen und Betriebe, die Hausordnung und die Besuchsregelung halte, der auslaufende Beherbergungs- und Betreuungsvertrag nicht erneuert, gegebenenfalls sogar eine vorzeitige Vertragsauflösung in Betracht gezogen werde (act. 3/2). Am 11. Juni 2019 teilte die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer schliesslich mit, sie werde nach Ablauf des aktuellen Beherbergungs- und Betreuungsvertrages keinen neuen Vertrag ausstellen, wobei gemäss Art. 15 der Ausführungsbestimmungen für städtische Wohnintegration kein Anspruch auf Vertragserneuerung bestehe. Als

Grund für die Nicht-Erneuerung des Vertrages wurde die grosse Unordnung und Verwahrlosung des Zimmers sowie der fehlende Wille, etwas zum Positiven zu verändern, angegeben. Für die Abgabe des Zimmers wurde der Mittwoch, 31. Juli 2019, 13.30 Uhr, bestimmt (act. 3/3). Am 31. Juli 2019 wurde der Beschwerdeführer informiert, dass ihm am 5. August 2019 um 10.00 Uhr nochmals die Möglichkeit gegeben werde, das Zimmer in geräumtem und gereinigtem Zustand zurückzugeben (act. 3/4).

1.3. Am 7. August 2019 stellte die Beschwerdegegnerin beim Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, ein Ausweisungsbegehren gegen den Beschwerdeführer und beantragte, dieser sei unverzüglich aus der 1-Zimmerwohnung (inkl. Nebenräumen) im 3. OG an der B.____-strasse ... in ... Zürich auszuweisen; sodann sei das zuständige Stadtammannamt mit der Zwangsvollstreckung zu beauftragen (act. 1b). Die Vorinstanz lud die Parteien in der Folge auf den 12. September 2019 zur Verhandlung vor (act. 4-7). Zur Verhandlung erschienen C.____ für die Beschwerdegegnerin sowie der Beschwerdeführer in Begleitung von D.____, ... beim Stadtärztlichen Dienst (Prot. Vi S. 3). Mit Urteil vom 12. September 2019 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut und verurteilte den Beschwerdeführer dazu, die 1-Zimmerwohnung (inkl. angegebene Nebenräume) an der B.____-strasse ... in ... Zürich im 3. OG zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 11 = act. 15 S. 4).

2.

2.1. Mit Eingabe vom 24. Oktober 2019 (überbracht) erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid. Er beantragt die Aufhebung der Ausweisung. In prozessualer Hinsicht verlangt er die aufschiebende Wirkung (act. 12b; act. 16).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-13). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Der Beschwerdegegnerin ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 16 zuzustellen.

Das Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird mit dem heutigen Entscheid obsolet.

3.

Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit zur Begründung ergibt sich ferner, dass die Beschwerde zudem Rechtsmittelanträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Beschwerdeinstanz nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei entscheiden soll. Bei Rechtsmitteleingaben von Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, wird auf eine Beschwerde nicht eingetreten (Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO; vgl. OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013, E. II./2.1; vgl. BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

4.

4.1. Die Vorinstanz erwog, die Sachdarstellungen im Gesuch seien im Wesentlichen unbestritten geblieben. Die Parteien hätten am 4. April 2019 einen "Beherbergungs- und Betreuungsvertrag" geschlossen und das Mietverhältnis sei bis am 31. Juli 2019 befristet gewesen. Der Beschwerdeführer habe das Mietobjekt dessen ungeachtet nicht geräumt und sich geweigert, dieses der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben. Zur Begründung habe der Beschwerdeführer vorgebracht, sich einen Beinbruch zugezogen zu haben, weshalb er nicht in der Lage sei, aus dem Mietobjekt auszuziehen. Die Vorinstanz hielt weiter fest, ein befristetes Mietverhältnis ende ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Bei Beendigung des Mietverhältnisses habe der Vermieter gestützt auf Art. 267

OR einen (obligatorischen) Anspruch gegen den Mieter auf Rückgabe der Sache in ordnungsgemäsem Zustand. Das Mietverhältnis zwischen den Parteien sei bis zum 31. Juli 2019 befristet gewesen und der Beschwerdeführer habe trotz Ablauf der genannten Frist die im Vertrag aufgeführten Räumlichkeiten nicht verlassen. Er befinde sich folglich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Daran ändere auch der Umstand, dass sich der Beschwerdeführer einen Beinbruch zugezogen habe, nichts, zumal er Hilfe von sozialen Einrichtungen beanspruchen könne. Die Beschwerdegegnerin sei daher gestützt auf den Ablauf des befristeten Mietvertrages berechtigt, die Ausweisung des Beschwerdeführers zu verlangen. Der rechtlich relevante Sachverhalt sei erstellt und die Rechtslage klar, weshalb dem Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin stattzugeben sei (act. 15 S. 2 f.).

4.2. Der Beschwerdeführer verlangt, es sei die Begründung der Beschwerdegegnerin für die Nichtverlängerung des Mietverhältnisses ab dem 31. Juli 2019 durch die Vorinstanz zu überprüfen. Er bestreite, die Vertragsbedingungen im Wohnverhältnis nicht eingehalten zu haben (act. 16).

4.3. Es ist auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen zu verweisen, wonach der am 4. April 2019 zwischen den Parteien abgeschlossene Beherbergungs- und Betreuungsvertrag bis am 31. Juli 2019 befristet gewesen ist. Der Beschwerdeführer vermag auch mit seiner Bestreitung der Nichteinhaltung der Vertragsbedingungen keinen Anspruch auf Verbleib in der Wohnung darzutun. Die Parteien haben gegenseitig vertraglich festgehalten, dass der Vertrag befristet ist und kein Anspruch auf eine Vertragserneuerung besteht (act. 3/1). Selbst wenn während der Vertragsdauer keine Beanstandungen erfolgt wären, würde dem Beschwerdeführer kein Rechtsanspruch auf eine Vertragserneuerung resp. einen Verbleib im möblierten Zimmer Nr. ... zustehen. Dementsprechend ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass sich der Beschwerdeführer seit Ablauf der Vertragsdauer am 31. Juli 2019 ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befindet, weshalb das Ausweisungsbegehren ausgewiesen ist. Die Beschwerde erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist aus diesem Grund abzuweisen.

5.

Für das vorliegende Verfahren sind umständehalber keine Kosten zu erheben.

Der Beschwerdegegnerin ist sodann mangels relevanter Umtriebe im vorliegenden Verfahren keine Parteientschädigung zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden für das Beschwerdeverfahren keine Kosten erhoben.
3. Der Beschwerdegegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage einer Kopie von act. 16, sowie an das Bezirksgericht Zürich (Einzelgericht Audienz, 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. 9'144.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Wüsch

versandt am: