

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PF240022-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Stebler

## Urteil vom 9. Juli 2024

in Sachen

1. **A.\_\_\_\_\_ AG,**

2. **B.\_\_\_\_\_,**

Gesuchsteller und Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X.\_\_\_\_\_

2 vertreten durch Fachstelle Erwachsenenschutz C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_

gegen

**E.\_\_\_\_\_,**

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Eigentumsfreiheitsklage)**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 6. Mai 2024 (ER240039)**

## **Erwägungen:**

### **I.**

1. Mit Eingabe vom 19. April 2024 reichten die Gesuchstellerin 1 und Beschwerdeführerin 1 (nachfolgend: Beschwerdeführerin 1) sowie der Gesuchsteller 2 und Beschwerdeführer 2 (nachfolgend: Beschwerdeführer 2; zusammen: Beschwerdeführer) eine Eigentumsfreiheitsklage im summarischen Verfahren ein (act. 1). Mit Verfügung vom 6. Mai 2024 trat das Bezirksgericht Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren (nachfolgend: Vorinstanz), auf das Gesuch nicht ein (act. 4 = act. 7 = act. 9).

2. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 21. Mai 2024 fristgerecht (vgl. act. 5) Beschwerde mit dem Antrag, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen, wobei dem Beschwerdegegner im Rahmen der Neuurteilung der Sache Frist zur Stellungnahme auf das Ausweisungsbegehren der Beschwerdeführer vom 19. April 2024 zu gewähren sei (act. 8).

3. Der Gesuchs- und Beschwerdegegner (nachfolgend: Beschwerdegegner) liess sich mit Eingabe vom 27. Juni 2024 vernehmen und verlangte sinngemäss die Abweisung der Beschwerde (act. 18). Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 1-5). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

### **II.**

1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 319 lit. a ZPO). Vorliegend handelt es sich um eine vermögensrechtliche Streitigkeit, deren Streitwert sich auf Fr. 2'070.– und damit auf weniger als Fr. 10'000.– beläuft (act. 7 E. 4). Das Rechtsmittel der Beschwerde ist gegeben.

2. Eine Beschwerde ist begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der schriftlichen Begründung ist hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Fehler leidet (CHK ZPO-SUTTER-SOMM/SEILER, Zürich 2021, Art. 321 N 13). Es genügt nicht, bloss auf die Vorbringen vor der ersten Instanz zu verweisen (ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDt, 3. Aufl. 2016, Art. 321 N 15). Vorliegend wurde die Beschwerde begründet, mit Anträgen versehen sowie fristgerecht eingereicht (act. 8; act. 5). Die mit Verfügung vom 28. Mai 2024 einverlangte Prozesskaution wurde fristgerecht einbezahlt (act. 13; act. 14; act. 15) Auf die Beschwerde ist einzutreten.

3. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

### III.

1.

1.1 Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen klaren Rechts im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO. Sie erwog im Wesentlichen, dass vorab nicht klar sei, dass ein reiner Arbeitsvertrag vorliege, sondern das Vertragsverhältnis den Beschwerdegegner berechtige, in der Liegenschaft zu wohnen und damit auch mietrechtliche Elemente aufweise. Folglich sei nicht eindeutig auszuschliessen, dass ein gemischter Vertrag bzw. ein Innominatkontrakt vorliege. Entsprechend stelle sich die Frage, ob die zwingenden Vorschriften zur Kündigung im Mietrecht Anwendung fänden (act. 7 E. 3.3 ff.).

1.2 Die Beschwerdeführer rügen zusammengefasst, dass die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch dem Beschwerdegegner vor ihrem Entscheid nicht zur Stellungnahme zugestellt habe. Dadurch sei Art. 253 ZPO verletzt worden. Die Schwierigkeit im vorliegenden Fall liege darin, dass zur Anerkennung des klaren Rechts bejaht werden müsse, dass sich der Beschwerdegegner unrechtmässig in

der Liegenschaft aufhalte. Die Auslegung eines Vertrags sei damit Gegenstand des Verfahrens. Bedürfe ein Vertrag der Auslegung und müsse das Gericht auf den Grundsatz von Treu und Glauben zurückgreifen und die Interessen der Parteien berücksichtigen und damit letztlich sein Ermessen ausüben, bestehe für den Rechtsschutz in klaren Fällen kein Raum. Ausgenommen seien aber Fälle mit unbestrittenem tatsächlichem Konsens. Sowohl der Inhalt des Vertrags als auch die Willenserklärungen seien im Ausweisungsbegehren eindeutig und klar wiedergegeben worden oder hätten nach Eingang einer Stellungnahme eindeutig oder klar werden können. Es sei im Gesuch klar wiedergegeben worden, dass die mietrechtliche Komponente – wenn denn ein gemischter Vertrag vorliegen würde – eine untergeordnete Rolle spielen würde. Es bestehe kein Verbleiberecht für den Beschwerdegegner in der Liegenschaft, da eine ordentliche Kündigung eines Arbeitsverhältnisses vorgelegen habe. Dass die mietrechtliche Komponente auch für den Beschwerdegegner selbst eine untergeordnete Rolle gespielt habe, sei auch aus einer E-Mail vom 16. April 2024 ersichtlich, welche Teil des Ausweisungsgesuchs gewesen sei. Indem die Vorinstanz die Möglichkeit der Stellungnahme "abgekappt" habe, habe sie damit verunmöglicht, dass den Beschwerdeführern der volle Beweis des Vorliegens des unbestrittenen Sachverhalts und auch der klaren Rechtslage überhaupt gelingen könne (act. 8 Rz. 11 ff.).

1.3 Der Beschwerdegegner bringt im Wesentlichen vor, dass er seit beinahe vier Jahren im Hause des Beschwerdeführers 2 wohne. Entsprechend dem letzten Willen von F. \_\_\_\_\_ habe er geschaut, dass der Betrieb weitergehe. Dies habe nicht nur die Pflege zuhause des Beschwerdeführers 2, sondern auch die Pflege der beiden Esel, des Hauses, des grossen Umschwungs sowie der Obstbäume beinhaltet. Es seien betreffend den letzten Willen von F. \_\_\_\_\_ mehrere Punkte verletzt worden. Er habe nie einen Mietvertrag gehabt, weil F. \_\_\_\_\_ nie gewollt habe, dass er ausziehe und das Haus verlasse. Er wäre ab Juli 2024 auf der Strasse ohne Dach und Job. Er könne sich beim besten Willen nicht vorstellen, dass man nach vier Jahren plötzlich in einem Mietverhältnis sei, ohne Vertrag, ohne Unterzeichnung sowie mündliche Abmachung (act. 18).

2. Nach Art. 253 ZPO gibt das Gericht der Gegenpartei Gelegenheit, mündlich oder schriftlich Stellung zu nehmen, sofern ein Gesuch nicht offensichtlich unzulässig oder offensichtlich unbegründet erscheint. Von offensichtlicher Unbegründetheit ist insbesondere dann auszugehen, wenn ein Tatsachenvortrag von vornherein nicht schlüssig ist (ZR 113/2014, Nr. 24 S. 81 f.; DIKE-ZPO-KAUFMANN, 2016, Art. 253 N 7). Fehlende Schlüssigkeit liegt vor, wenn die von der gesuchstellenden Partei aufgestellten Behauptungen den Schutz des Gesuchs nicht rechtfertigen, selbst wenn alle Behauptungen unbestritten bzw. unwidersprochen geblieben wären (BERTI, Einführung in die Schweizerische Zivilprozessordnung, 2011, Rz. 218; DIKE-ZPO-KAUFMANN, a.a.O., Art. 253 Fn 4).

3.

3.1 Die Beschwerdeführer behaupteten in ihrem Gesuch Folgendes: Seit 1. Februar 2024 befinde sich der Beschwerdegegner ohne Rechtsgrund in der Liegenschaft. Diese Tatsache werde vom Beschwerdegegner implizit anerkannt, jedenfalls nicht bestritten. Es handle sich um einen Arbeitsvertrag und wenn ein gemischter Vertrag angenommen würde, sei die mietrechtliche Komponente untergeordnet, womit ebenfalls die arbeitsrechtlichen Bestimmungen des Vertrags zur Anwendung kämen. Der Wortlaut des Vertrags, der als "Einzelarbeitsvertrag" definiert sei, sei klar und der Parteiwille spreche ebenfalls für einen Arbeitsvertrag. Der Vertrag sei nämlich lediglich wegen der Tätigkeit des Beschwerdegegners als Hauswart geschlossen worden, die Überlassung des Zimmers habe nur der Ausübung der Hauswarttätigkeit gedient. Auch habe der Beschwerdegegner den Ausführungen der Berufungsklägerin 1 im Protokoll der Hausübergabe vom 31. Januar 2024 nicht widersprochen, in welchem Letztere den Inhalt der schriftlichen Kündigung des Arbeitsverhältnisses vom 14. Dezember 2023 mitgeteilt habe. Ebenfalls gehe der Beschwerdegegner selber davon aus, dass ein Arbeitsvertrag vorliege, wie aus seiner E-Mail vom 16. April 2024 ersichtlich sei. Werde ein gemischter Vertrag angenommen, dann sei die mietrechtliche Komponente untergeordnet (act. 1 Rz. 17 ff. = act. 11/2 Rz. 17 ff.).

3.2 Stellt man somit auf die Behauptungen der Beschwerdeführer ab, wurde der Vertrag nur wegen der Tätigkeit des Beschwerdegegners als Hauswart abge-

schossen und die Überlassung des Zimmers diene nur der Ausübung der Hauswarttätigkeit. Die Vorinstanz hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Anwendung der mietrechtlichen Vorschriften ausgeschlossen sei, wenn die Überlassung des Mietobjekts bloss als untergeordnete Nebenabrede erscheine (act. 7 E. 3.3 S. 5). Wenn die Behauptungen als unbestritten bzw. unwidersprochen angesehen und auf diese abgestellt wird, ist eine Ermittlung, welche Bedeutung den einzelnen Bestimmungen zukommt, entgegen der Vorinstanz nicht erforderlich. Vielmehr ergibt sich aus den Behauptungen der Beschwerdeführer, dass den mietrechtlichen Bestimmungen eine untergeordnete Rolle zukommt und die mietrechtlichen Vorschriften somit nicht zur Anwendung gelangen. Der Tatsachenvortrag der Beschwerdeführer ist damit schlüssig und das Gesuch erscheint folglich nicht von vornherein offensichtlich unbegründet. Die Vorinstanz hätte damit dem Beschwerdegegner nach Art. 253 ZPO Gelegenheit zur Stellungnahme geben müssen. Die Vorbringen des Beschwerdegegners im Beschwerdeverfahren ändern nichts daran, auch wenn der Umstand, dass er sich nicht auf einen Mietvertrag beruft, als Rechtsauffassung eines Laien für die Beurteilung nicht massgeblich ist.

4. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen. Die angefochtene Verfügung ist aufzuheben und die Sache ist antragsgemäss zur Ergänzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

#### IV.

1. Die Beschwerdeführer obsiegen im vorliegenden Verfahren. Anlass für das vorliegende Verfahren war jedoch die Prozessleitung der Vorinstanz. Entsprechend sind die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auf die Gerichtskasse zu nehmen (Art. 107 Abs. 2 ZPO).

2. Die Beschwerdeführer verlangen die Zusprechung einer Parteientschädigung zulasten des Beschwerdegegners. Dieser kann jedoch gemäss dem vorstehend Gesagten nicht zur Zahlung einer Parteientschädigung verpflichtet werden. Diesem Antrag ist daher nicht zu entsprechen.

**Es wird erkannt:**

1. In Gutheissung der Beschwerde wird die Verfügung des Bezirksgerichts Winterthur vom 6. Mai 2024 aufgehoben. Die Sache wird zur Ergänzung des Verfahrens im Sinne der Erwägungen und zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.
2. Für das Verfahren des Obergerichts werden keine Kosten erhoben. Den Beschwerdeführern wird der von ihnen geleistete Gerichtskostenvorschuss in der Höhe von Fr. 350.– zurückerstattet, unter Vorbehalt eines allfälligen Verrechnungsanspruchs.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdeführer unter Beilage eines Doppels von act. 18 sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.
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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 2'070.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Stebler

versandt am:  
9. Juli 2024