ZH_GERICHTE VB240004 vom 27. Februar 2024

Zh Gerichte, 2024-02-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_gerichte_VB240004

FR: ZH_GERICHTE VB240004 du 27 février 2024

IT: ZH_GERICHTE VB240004 del 27 febbraio 2024

Regeste

Aufsichtsbeschwerde gegen den aufsichtsrechtlichen Beschwerdeentscheid des Bezirksgerichts Meilen vom 27. Februar 2024 (BA240002-G)

Erwägungen

E. 1

Mit Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen vom 21. September 2023 (Geschäfts-Nr. ER230026-G) wurde A._____ (fortan: Beschwerdeführerin) unter Androhung von Zwangsvollstre- ckung im Unterlassungsfall verpflichtet, die 3-Zimmer-Wohnung im Erdge- schoss an der C._____-strasse …, B._____, bis spätestens 15. Oktober 2023,12:00 Uhr mittags, zu räumen und der Gemeinde B._____ (fortan: Be- schwerdegegnerin) mit allen dazugehörenden Schlüsseln ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben. Gleichzeitig wurde das Gemeindeammannamt Küs- nacht-Zollikon-Zumikon (fortan: Gemeindeammannamt) angewiesen, diese Verpflichtung nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Be- schwerdegegnerin zu vollstrecken (act. 9/11). Eine dagegen erhobene Be- schwerde der Beschwerdeführerin wies das Obergericht des Kantons Zürich mit Urteil vom 14. Dezember 2023 (Geschäfts-Nr. PF230060-O) ab (act. 9/25). Gegen dieses Urteil erhob die Beschwerdeführerin Beschwerde ans Bundesgericht und ersuchte um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Letzteres Begehren wies das Bundesgericht mit Verfügung vom 6. Februar 2024 (act. 6/2/6, Geschäfts-Nr. 4A_86/2024) ab.

E. 1.1

Die Gerichtsgebühr für das vorliegende Verfahren ist auf Fr. 700.- festzule- gen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeüh- rerin aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 ZPO, § 20 GebV OG).

E. 1.2

Parteientschädigungen sind sodann keine zuzusprechen. 2. Die Verwaltungskommission entscheidet als obere Aufsichtsbehörde letztin- stanzlich über die vorliegende Beschwerde. Ein kantonales oder eidgenössi- sches Rechtsmittel dagegen besteht nicht (GOG Kommentar-Hau- ser/Schweri/Lieber, § 84 N 1; Urteil des Bundesgerichts 4A_448/2015 vom 14. September 2015 sowie Urteil des Bundesgerichts 5A_961/2014 vom 19. Januar 2015).

- 16 - Es wird beschlossen:

E. 2

Nachdem die Beschwerdegegnerin am 22. Januar 2024 beim Gemeindeam- mannamt das Vollstreckungsbegehren gestellt hatte (act. 6/2/2), forderte die- ses die Beschwerdeführerin

mit Anzeige vom 5. Februar 2024 (act. 6/2/1) auf, das Mietobjekt unverzüglich und ordnungsgemäss zu räumen und sofort zu verlassen, andernfalls am Montag, 4. März 2024, 09:00 Uhr, die zwangsweise Ausweisung erfolge. Gegen diese Anzeige erhob die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Meilen mit Eingabe vom 21. Februar 2024 Beschwerde und ersuchte u.a. um Aufhebung der erwähnten Anzeige sowie um Verlänge- rung des Mietvertrages (act. 6/1). In prozessualer Hinsicht beantragte sie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Mit Beschluss und Urteil vom 27. Fe- bruar 2024 (Geschäfts-Nr. BA240002-G) schrieb das Bezirksgericht als un- tere kantonale Aufsichtsbehörde über die Gemeindeammannämter u.a. den

- 3 - Antrag auf aufschiebende Wirkung als gegenstandslos geworden ab und wies das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege ab. Die Be- schwerde wies es ab, soweit es darauf eintrat (act. 4 S. 9). Am 4. März 2024 erfolgte sodann die Vollstreckung der Ausweisung (act. 1 S. 5).

E. 2.1

Weiter rügt die Beschwerdeführerin, der angefochtene Entscheid habe die An- zeige des Gemeindeammannamtes zu Unrecht als rechtmässig qualifiziert. Der Richter habe nicht erwähnt, welche konkreten Vollstreckungsmassnah- men angeordnet worden seien. Auf Art. 337 ZPO könne die Anzeige nicht ab- gestützt werden. Art. 348 ZPO sehe in Bezug auf nicht direkt vollstreckbare Urkunden über Leistungen insbesondere bei solchen aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen eine Ausnahme vor. Für Entscheidungen betreffend Mietverträge sei ein spezielles Verfahren erforderlich, um einen Vollstreckungstitel zu erhalten. Die Beschwerdegegnerin hätte einen Antrag beim zuständigen Gericht stellen müssen, um die Bescheinigung über die Vollstreckbarkeit des Urteils zu erhalten. Dies habe sie nicht getan. In der Voll- streckungsanzeige vom 5. Februar 2024 sei versucht worden, einen Ent- scheid zu vollstrecken, dessen Vollstreckbarkeit gemäss Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 338 und Art. 348 ZPO nicht bestätigt worden sei (act. 1 Rz 12).

E. 2.2

Das Bezirksgericht erwog zu diesem Vorbringen in seinem Entscheid (act. 4 E. 3.2 f.), gemäss Art. 337 Abs. 1 ZPO könne der Entscheid direkt vollstreckt werden, wenn das urteilende Gericht - wie vorliegend - konkrete Vollstre- ckungsmassnahmen nach Art. 236 Abs. 3 ZPO angeordnet habe.

- 10 -

E. 2.3

Für die Vollstreckung von Entscheiden massgeblich sind die Artt. 335 ff. ZPO. Art. 336 Abs. 1 ZPO zufolge ist ein Entscheid vollstreckbar, wenn er rechts- kräftig ist und das Gericht die Vollstreckung nicht aufgeschoben hat (Art. 325 Abs. 2 und Art. 331 Abs. 2) oder wenn er noch nicht rechtskräftig ist, jedoch die vorzeitige Vollstreckung bewilligt wurde. Gemäss Art. 337 Abs. 1 ZPO kann der Entscheid direkt vollstreckt werden, wenn bereits das urteilende Ge- richt konkrete Vollstreckungsmassnahmen nach Art. 236 Abs. 3 ZPO ange- ordnet hat. Hat demnach das Sachgericht selbst Vollstreckungsmassnahmen definiert, darf die berechtigte Partei diese Massnahmen durch die zuständige Exekutivbehörde vollziehen lassen, ohne zuvor an das Vollstreckungsgericht zu gelangen (BSK ZPO-Droese, Art. 337 N 1). Im Urteil vom 21. September 2023, Geschäfts-Nr.

ER230026-G, wies das Gericht das Gemeindeamman- namt Küsnacht-Zollikon-Zumikon an, die Verpflichtung der Beschwerdeführe- rin, die massgebliche Wohnung bis zum 15. Oktober 2023, 12 Uhr mittags, zu räumen, nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Beschwerde- gegnerin zu vollstrecken (act. 9/11 Dispositiv-Ziffern 2). Das Urteil enthielt da- mit bereits die massgeblichen Vollstreckungsmassnahmen, weshalb die Be- schwerdegegnerin am 22. Januar 2024 gestützt auf Art. 337 ZPO ohne Anru- fung des Vollstreckungsgerichts die Vollstreckung der Ausweisung beantra- gen durfte. Entgegen der Beschwerdeführerin ist Art. 347 f. ZPO vorliegend nicht relevant. Diese Bestimmungen gelten lediglich für öffentliche Urkunden (siehe BGE 99 II 161 zur Definition von öffentlichen Urkunden) und nicht für Entscheide wie den Vorliegenden, für welchen Art. 335 ff. ZPO massgeblich ist. Damit erweisen sich die vorinstanzlichen Erwägungen zur Massgeblichkeit von Art. 337 ZPO als zutreffend.

E. 3

Verurteilung des Gemeindeammannamt wegen Verletzung der beruflichen Pflicht - Das Gemeindeammannamt hat seine Pflicht verletzt (Amts- pflichtverletzungen), indem es zugestimmt hat, eine Räu- mungsanzeige zu erlassen, obwohl der Antragsdossier un- vollständig war. Es war seine Verantwortung sicherzustellen, dass alle erforderlichen Unterlagen vorgelegt wurden, ein- schließlich des Eigentumstitels und des Vollstreckungszerti- fikats des auszuführenden Urteils. - Es lag auch in der Verantwortung des Gemeindeamman- namt, alle gesetzlichen Fristen und Grundsätze des Zivilge- setzbuches einzuhalten, einschließlich des Verbots, die Räumung vor der Benachrichtigung über das betreffende Ur- teil durchzuführen. ln diesem Fall: - Die Räumungsbegehren vom 22 Januar 2024 und die Aus- weisungsanzeige vom 5. Februar 2024 erfolgten unter Ver- letzung der Grundsätze von Artikel 315 ZPO. - Die Durchführung der Zwangsräumung vom 4. März 2024 erfolgte, ohne Zustellungsnachweis des Urteils unter Verlet- zung der Grundsätze von Artikel 148 ZPO.

E. 3.1

Die Beschwerdeführerin stellt sich weiter auf den Standpunkt, sowohl das Vollstreckungsbegehren der Beschwerdegegnerin vom 22. Januar 2024 als auch die Räumungsanzeige des Gemeindeammannamtes vom 5. Februar 2024 seien zu einem Zeitpunkt erfolgt, in dem der Entscheid der II. Zivilkam- mer vom 14. Dezember 2023, Geschäfts-Nr. PF230060-O, noch nicht rechts- kräftig bzw. vollstreckbar gewesen sei. Sie habe den Entscheid der II. Zivil- kammer ans Bundesgericht weitergezogen. Die Rechtsmittelfrist habe am

 1. Februar 2024 geendet. Erst am 6. Februar 2024 habe das Bundesgericht das Gesuch um aufschiebende Wirkung abgewiesen. Der Entscheid des Bun- desgerichts sei ihr am 14. Februar 2024 zugestellt worden. Entgegen den Ausführungen der Vorinstanz sei der Entscheid vom 14. Dezember 2023 demnach während der gesamten Zeit nicht vollstreckbar gewesen. Die Be- schwerdegegnerin hätte erst ab dem 6. Februar 2024 die Zwangsvollstre- ckung des Entscheides vom 14. Dezember 2023 beantragen können. Das Vollstreckungsbegehren vom 22. Januar 2024 sowie die Ausweisungsan- zeige vom 5. Februar 2024 seien vor Ablauf der Rechtsmittelfrist und damit vor Eintritt der Rechtskraft erfolgt. Dies sei rechtswidrig. Der angefochtene Entscheid der Vorinstanz sei daher aufzuheben (act. 1 Rz 13).

E. 3.2

Das Bezirksgericht erwog in seinem Entscheid vom 27. Februar 2024 hierzu (act. 4 E. 3.2 ff.), die Beschwerde gegen das erstinstanzliche Urteil vom 21. September 2023 habe - anders als im Berufungsverfahren - weder die Rechtskraft noch die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheides ge- hemmt. Ebenso komme der Beschwerde ans Bundesgericht gegen den Rechtsmittelentscheid keine aufschiebende Wirkung zu, sofern diese nicht auf Gesuch hin gewährt werde. Der Ausweisungsentscheid sei durch das Be- zirksgericht Meilen mit Urteil vom 21. September 2023 gefällt und durch das Obergericht mit Entscheid vom 14. Dezember 2023 bestätigt worden. Mit der obergerichtlichen Abweisung habe der vorinstanzliche Entscheid volle Wir- kung entfaltet. Mit der Abweisung sei auch die zuvor gewährte aufschiebende Wirkung dahingefallen. Der bundesgerichtlichen Beschwerde sei keine auf- schiebende Wirkung gewährt worden, weshalb das Urteil vom 21. September 2023 vollstreckbar sei. Die Beschwerdegegnerin sei damit berechtigt gewe- sen, am 22. Januar 2024 gestützt auf das eben erwähnte Urteil ein Vollstre- ckungsbegehren zu stellen. Ein Gesuch um Vollstreckung müsse nicht be- gründet werden. Die Beschwerdegegnerin habe nebst der Vollmacht des Ge- meinderats das Urteil vom 21. September 2023 sowie den Rechtsmittelent- scheid des Obergerichts vom 14. Dezember 2023 beigelegt. Ob sie eine zu- sätzliche Vollstreckbarkeitsbescheinigung eingereicht habe, sei nicht rele-

vant. Ebenso wenig müsse der einzureichende vollstreckbare Entscheid mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehen sein. 3.3.1. Die Erwägungen des Bezirksgerichts überzeugen vollends. Die Beschwer- deführerin irrt, wenn sie auf die Bestimmungen des Berufungsverfahrens, na- mentlich Art. 315 ZPO, verweist, da das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 21. September 2023 betreffend Ausweisung nicht mit Berufung, sondern mit Beschwerde nach Art. 319 f. ZPO anfechtbar war (act. 9/11 Dispositiv-Zif- fer 8). Anders als im Berufungsverfahren hemmt die Beschwerde die Rechts- kraft und Vollstreckbarkeit des vorinstanzlichen Entscheides gerade nicht (Art. 325 Abs. 1 ZPO). Beschwerdefähige Entscheide werden somit mit Eröff- nung bzw. Versand rechtskräftig (BSK ZPO-Droese, Art. 336 N 8). Die Rechtsmittelinstanz kann die Vollstreckbarkeit indes aufschieben (Art. 325 ZPO). Ein solcher Aufschub wurde denn im Verfahren Geschäfts- Nr. PF230060-O mit Verfügung vom 3. November 2023 auch ausgesprochen (act. 9/18). Mit der Abweisung der Beschwerde im Entscheid vom 14. Dezem- ber 2023 fiel die aufschiebende Wirkung jedoch automatisch wieder dahin. 3.3.2. Auch die Beschwerde ans Bundesgericht hat in der Regel keine aufschie- bende Wirkung (Art. 103 Abs. 1 Bundesgerichtsgesetz [BGG, SR 173.110]). Die gegen den Entscheid der II. Zivilkammer vom 14. Dezember 2023 erho- bene Beschwerde ans Bundesgericht hemmte die Rechtskraft und Vollstreck- barkeit daher nicht per se. Der Vollstreckung steht eine Beschwerde nur ent- gegen, wenn ihr vom Instruktionsrichter die aufschiebende Wirkung verliehen wird (Art. 103 Abs. 3 BGG). Diesfalls tritt die aufschiebende Wirkung ex tunc, d.h. rückwirkend, ein (BSK ZPO-Droese, Art. 336 N 10 mit weiteren Verwei- sen; BK ZPO-Kellerhals, Art. 336 N 9). Zutreffend ist zwar, dass das Bundes- gericht das Gesuch um aufschiebende Wirkung erst mit Verfügung vom 6. Fe- bruar 2024 (act. 6/2/6) abgewiesen hat, d.h. nachdem das Gesuch um Voll- streckung des Ausweisungsbefehls vom 22. Januar 2024 gestellt und die An- zeige betreffend Ausweisung aus Wohnräumen vom 5. Februar 2024 erlas- sen worden waren. Allein der Umstand, dass das Gesuch um aufschiebende Wirkung im Zeitpunkt der Fortsetzung der Vollstreckung der Ausweisung noch

- 13 - hängig war und insoweit ein Schwebezustand herrschte, ändert indes nichts daran, dass der Entscheid der II. Zivilkammer vom 14. Dezember 2023 zu die- sen Zeitpunkten als vollstreckbar galt. Hätte das Bundesgericht in der Verfü- gung vom 6. Februar 2024 anders entschieden, d.h. das Gesuch um Suspen- sivwirkung gutgeheissen, wäre die Vollstreckbarkeit des Entscheids vom 14. Dezember 2023 erst am 6. Februar 2024 rückwirkend aufgehoben wor- den. Das Gemeindeammannamt durfte die Anzeige vom 5. Februar 2024 demnach erlassen, auch ohne Bescheinigung der Vollstreckbarkeit auf dem massgeblichen Entscheid. Ebenso wenig musste es die Zustellung der bun- desgerichtlichen Verfügung vom 6. Februar 2024 abwarten, da die Zustellung für die Frage der Rechtskraft nicht von Bedeutung ist (vgl. act. 1 Rz 13.1; siehe BSK ZPO-Droese, Art. 336 N 8). Schliesslich geht die Beschwerdeführerin auch fehl, wenn sie geltend macht, die Anzeige betreffend Ausweisung aus Wohnräumen vom 5. Februar 2024 sei nicht begründet gewesen. Das Gemeindeammannamt stützte die Anzeige auf die massgeblichen Ausweisungsentscheide (act. 6/2/1). Die Ausführungen der Beschwerdeführerin ver- mögen insoweit nicht zu überzeugen.

E. 4

Die Verwaltungskommission eröffnete in der Folge das vorliegende Verfahren und zog die Akten des Bezirksgerichts Meilen Geschäfts-Nr. BA240002-G (act. 6/1-7) sowie der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich Geschäfts-Nr. PF230060-O (act. 9/1-26) bei. Den Akten Geschäfts- Nr. BA240002-G kann entnommen werden, dass das Dispositiv des Erkennt- nisses des Entscheides vom 27. Februar 2024 in Bezug auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen mit Urteil vom 19. März 2024 (act. 6/6) berichtigt wurde.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin rügt ferner die Erwägungen der Vorinstanz zur Verhältnismässigkeit (act. 1 Rz 14.1 f.). Sie macht geltend, sie sei zwar seit ge- raumer Zeit über die Möglichkeit einer Räumung informiert gewesen, habe aber keine alternative Wohnlösung gefunden. Die angebotene Ersatzlösung sei ihr nicht näher dargelegt worden. Es reiche nicht, eine blosse Notunter- kunft anzubieten. Im angefochtenen Entscheid sei ausser Acht gelassen wor- den, welche Notunterkunft ihr angeboten worden wäre. Im Übrigen müssten die Gründe für eine Zwangsräumung oder die vom Bewohner begangenen Verfehlungen klar benannt und anerkannt werden, damit eine Zwangsräu- mung angemessen sei. Die fehlende Begründung mache die Entscheidung willkürlich und unverhältnismässig. Gemäss EMRK sei eine Zwangsräumung nur dann angemessen, wenn sie die Rechte des Wohnungsinhabers respek- tiere, insbesondere das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens. Auch müssten die Auswirkungen der Zwangsräumung auf die betroffene Per- son berücksichtigt werden.

- 14 -

E. 4.2

Das Bezirksgericht erwog zur Frage der Verhältnismässigkeit, dem Gemein- deammannamt als Vollstreckungsbehörde komme in Bezug auf die Zweck- oder Verhältnismässigkeit der vom Sachgericht angeordneten Massnahme kein Ermessen zu. Lediglich in seinen eigenen Handlungen sei es an das Ver- hältnismässigkeitsprinzip gebunden. Die Anzeige vom 5. Februar 2024 selbst erweise sich nicht als unverhältnismässig, da der Beschwerdeführerin eine Notunterbringung zugesichert worden sei und sie überdies von einer langen Vorlaufzeit profitiert habe. Der Beschwerdeführerin sei seit dem Urteil vom 21. September

2023 bekannt gewesen, dass eine Ausweisung im Raum stehe (act. 4 E. 5).

E. 4.3

Mit Schreiben vom 16. Januar 2024 (act. 6/2/15) gelangte die Beschwerde- gegnerin an die Beschwerdeführerin und informierte sie über das weitere Vor- gehen hinsichtlich der anstehenden Ausweisung. Sie erklärte, dass die Sozi- albehörde B._____ für einen monatlichen Mietzins bis max. Fr. 1'300.- sowie das Mietdepot Garantie leiste und dass sie die Beschwerdeführerin mit einer Notunterbringung am D._____-weg … [Nummer] unterstützen würde. Entge- gen der Beschwerdeführerin war ihr demnach durchaus Näheres zur Notun- terbringung bekannt. Es wäre an ihr gelegen, sich über die konkrete Wohnsi- tuation genauer zu informieren. Die Vorbringen der Beschwerdeführerin zur fehlenden Begründung der Ausweisungsgründe durch die Beschwerdegeg- nerin hätte sie sodann im Ausweisungsverfahren vorbringen müssen (act. 1 Rz 14.4). Das Gemeindeammannamt als Vollstreckungsbehörde war an den rechtskräftigen Entscheid des Sachgerichts gebunden (BSK ZPO-Droese, Art. 337 N 15). Nicht nur in der Anzeige vom 5. Februar 2024 (act. 6/2/1), son- dern auch im Schreiben vom 16. Januar 2024 (act. 6/2/15) wies es auf die massgeblichen Entscheide des Sachgerichts hin, auf welche sich die Vollstre- ckung der Ausweisung stützte. Eine Verletzung des Rechts auf Achtung des Privat- und Familienlebens ist nicht ersichtlich. Damit vermögen auch diese Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht zu überzeugen. 5. Der Antrag 2 betreffend Aufhebung der Zwangsräumung (act. 1 S. 14) ist aus den dargelegten Gründen abzuweisen. Mangels erkennbaren Pflichtverlet-

zungen kann auch dem Antrag 3 betreffend Verurteilung des Gemeindeam- mannamtes wegen Verletzung der beruflichen Pflichten nicht gefolgt werden. Ohnehin hätte dieser Antrag zuerst erstinstanzlich beim Bezirksgericht Meilen vorgebracht werden müssen. Ebenso wenig überzeugt das Vorbringen, das Gemeindeammannamt hätte die Räumung nicht am 4. März 2024 durchfüh- ren dürfen, da ihr, der Beschwerdeführerin, der angefochtene Entscheid vom 27. Februar 2024 erst am 5. März 2024 zugestellt worden sei (act. 1 S. 2 und S. 14). Wie dargelegt, ist für die Frage des Eintritts der Rechtskraft nicht die Zustellung eines Entscheides relevant, sondern dessen Eröffnung bzw. Ver- sand (BSK ZPO-Droese, Art. 336 N 8). Ohnehin lag der Entscheid seit dem 28. Februar 2024 (act. 6/5/3) auf der Poststelle zur Abholung bereit.

E. 5

Nach § 83 Abs. 2 des Gerichtsorganisationsgesetzes (GOG, LS 211.1) bzw. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 der Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) stellt die Rechtsmittelinstanz die Aufsichtsbeschwerde der Gegenpartei zur schrift- lichen Stellungnahme zu, es sei denn, die Beschwerde erweise sich sofort als unzulässig oder unbegründet. Da dies – wie im Folgenden zu zeigen sein wird – der Fall ist, kann auf das Einholen einer Stellungnahme der Beschwerde- gegnerin verzichtet werden (GOG Kommentar-Hauser/Schweri/Lieber, 2. Auf- lage, Zürich/Basel/Genf 2017, § 83 N 17). Das Verfahren erweist sich als spruchreif. Auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin ist nachfolgend einzu- gehen, soweit dies unter Hinweis auf § 83 Abs. 3 GOG notwendig erscheint.

E. 6

Abschliessend ist damit festzuhalten, dass die Ausführungen der Beschwer- deführerin in ihrer Beschwerde vom 15. März 2024 (act. 1) nicht zu überzeu- gen vermögen, weshalb die

Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzu- treten ist. V.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.