

ZH_OBERGERICHT LF200062 vom 12. Januar 2021

ZH Obergericht, 2021-01-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF200062

FR: ZH_OBERGERICHT LF200062 du 12 janvier 2021

IT: ZH_OBERGERICHT LF200062 del 12 gennaio 2021

Erwägungen

E. 1

Die Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin) schloss als Vermieterin mit den Gesuchsgegnern und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) als Mieter am 16. bzw. 23. März 2020 einen bis am 31. Juli 2020 befristeten Beherbergungs- und Betreuungsvertrag ab. Den Berufungsbeklagten bzw. ihrer Familie wurde die 4-Zimmerwohnung im 2. OG L (AWN: ...), C.____-strasse ..., ... Zürich zugewiesen (act. 3 = act. 25/3 [nachfolgend: act. 3]). Bis heute haben sie die Wohnung nicht verlassen (act. 23 II. 1.).

E. 2

Mit Eingabe vom 25. August 2020 leitete die Berufungsklägerin gestützt auf den vorstehend erwähnten Beherbergungs- und Betreuungsvertrag beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich ein Ausweisungsverfahren gegen die Berufungsbeklagten ein (act. 1; act. 30/6; Summarverfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO). Mit Verfügung vom 26. Oktober 2020 trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsgesuch mangels klaren Rechts nicht ein (act. 19 = act. 22 [Aktensexemplar] = act. 24; nachfolgend zitiert als act. 22).

E. 3

Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen klaren Rechts im Wesentlichen mit der Begründung, dass Einiges dafür spreche, dass der Beherbergung und Betreuung der Berufungsbeklagten ein öffentlich-rechtliches Verhältnis zugrunde liege. Eine abschliessende Klärung könne im vorliegenden Verfahren unterbleiben, zumal es sich nicht klar um eine zivilrechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 1 lit. a

- 7 - ZPO handle. Daran ändere auch die Klausel über den Rechtsweg nichts, da für Streitigkeiten aus dem öffentlichen Recht sowohl die Vereinbarung von Zivilgerichten als auch die Einlassung unzulässig seien (zum Ganzen act. 22 E. 4).

E. 4

Die Berufungsklägerin rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht das Vorliegen eines Rechtsschutzes in klaren Fällen verneint. Gemäss Art. 14 Abs. 1 der gemeinderätlichen Verordnung über die Wohnintegrationsangebote und deren Tarife (AS-Nr. 843.400) unterständen die Verträge über das Wohnen bei Angeboten mit ambulanter Betreuung den Regeln des privaten Mietrechts. Entgegen der Vorinstanz liege damit keine blosser Verweisung auf, sondern eine direkte Unterstellung unter die Regelungen des Mietrechts vor. Die Gesetzesmaterialien zur erwähnten Verordnung würden diesbezüglich erläuternd festhalten, dass es sich bei den Beherbergungs- und Betreuungsverträgen um gemischte Verträge handle. Die mietvertraglichen Komponenten (einschliesslich der Klientenpflicht,

die vereinbarte Begleitung anzunehmen) würden überwiegen. Die Betreuung erfolge (in unterschiedlich intensivem Umfang) nur ambulant. Demzufolge seien Beherbergungs- und Betreuungsverträge mit ambulanter Betreuung als Mietverträge i.S.v. Art. 253 ff. OR zu behandeln und den Klientinnen und Klienten stünden die mietrechtlichen Schutz- und Verfahrensbestimmungen zur Verfügung. Insbesondere solle auch der vom Stadtrat festgelegte Wohntarif (resp. Mietzins) der mietrechtlichen Überprüfung zugänglich sein. Aus den gemachten Ausführungen sei der Wille des Gesetzgebers klar erkennbar, dass den Klientinnen und Klienten die Möglichkeit des Mieterschutzes (wie auch den übrigen Mietenden von städtischen Objekten) offenstehen solle. Die Vorinstanz verkenne, dass es sich nicht um eine Vereinbarung der Zivilgerichtsbarkeit oder um eine Einlassung handle, sondern um die Anwendung einer Rechtsvorschrift, namentlich um Art. 14 der erwähnten Verordnung. Demnach würde eine zivilrechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 1 ZPO vorliegen und auch die Rechtslage erweise sich als klar (zum Ganzen act. 23 II. Rz 4).

- 8 -

E. 5.1

Mit dem zu beurteilenden Beherbergungs- und Betreuungsvertrag stellte die Stadt Zürich den Berufungsbeklagten bzw. ihrer Familie die im Vertrag erwähnte 4-Zimmerwohnung zu Wohnzwecken zur Verfügung. Gleichzeitig schloss sie mit den Berufungsbeklagten einen Betreuungsvertrag ab. Als Vertragsgegenstand wurde Folgendes angegeben: "Dieser Beherbergungs- und Betreuungsvertrag bietet eine Unterkunft in einer Wohnung für sozial beeinträchtigte Familien mit Betreuungsbedarf. Das damit verbundene Mietverhältnis setzt die Notwendigkeit und die Bereitschaft der Familie voraus, sich gemäss vereinbartem Betreuungsumfang betreuen zu lassen." Weiter wurde im Vertrag festgehalten, dass auf diesen die gemeinderätliche Verordnung (GRB vom 30. November 2011), die dazugehörigen Ausführungsbestimmungen (StRB vom 7. März 2012), die Tarifordnung (StRB vom 7. März 2012) sowie die Allgemeinen Bestimmungen der SEB Anwendung fänden. Der monatlich geschuldete Bruttomietzins wurde mit Fr. 2'050.- (minus Fr. 250.- [Abzug SKOS 4 Personen]) und die monatlich zu leistenden Betreuungskosten für den im Vertrag aufgeführten familiären Betreuungsbedarf wurden mit Fr. 393.- (Betreuungsstufe 2) vereinbart. Im Vertrag wurde sodann der Rechtsweg wie folgt angegeben: Zuständig für Streitigkeiten aus der Unterbringung (inkl. Mietkosten) ist die Schlichtungsbehörde Zürich. Für Streitigkeiten aus dem Betreuungsverhältnis wurde die Direktion der Sozialen Einrichtungen und Betriebe für zuständig erklärt (act. 3). Der streitgegenständliche Vertrag erging in Anwendung der gemeinderätlichen Verordnung über die Wohnintegrationsangebote und deren Tarife (AS-Nr. 843.400), welche sich ihrerseits auf § 1 des Sozialhilfegesetzes (SHG), den Gemeindebeschluss vom 2. Dezember 1990 "Sozialhilfe an Suchtmittelabhängige, psychisch Behinderte und sozial Auffällige in Not" sowie Art. 41 lit. 1 der Gemeindeordnung stützt. Letztere Bestimmung erteilt dem Gemeinderat die Kompetenz zum Erlass weiterer Verordnungen; § 1 SHG statuiert die Pflicht der Gemeinden, nach Massgabe dieses Gesetzes für die notwendige Hilfe an Personen zu sorgen, die sich in einer Notlage befinden. In Erfüllung dieser gesetzlichen Pflicht erliess der Gemeinderat der Stadt Zürich die Verordnung über die Wohnintegrationsan-

- 9 - gebote und deren Tarife und unterstellte darin die Verträge über das Wohnen bei Angeboten mit ambulanter Betreuung den Regeln des Mietrechts (Art. 14 Abs. 1). Er schuf damit für das von der Stadt geschaffene Wohnangebot die gesetzliche Grundlage, wonach

für den Beherbergungsteil die mietrechtlichen Bestimmungen zur Anwendung gelangen sollen. Diese Regelung ist grundsätzlich verbindlich und erweist sich - für die Überlassung von Wohnräumen - auch ohne weiteres als sachgerecht.

E. 5.2

Erlasse des Verwaltungsrechts verweisen bisweilen auf Normen des Privat- rechts, anstatt für den fraglichen Sachverhalt eine eigene Regelung zu treffen. Ein solches Vorgehen erscheint dort als sinnvoll, wo die Normen des Privatrechts für die betreffende öffentlich-rechtliche Materie ebenso gut passen wie für das Privat- recht. Die Normen, die aus dem Privatrecht übernommen werden und im Rahmen einer verwaltungsrechtlichen Rechtsbeziehung zur Anwendung gelangen, gelten dann nicht als Privatrecht, sondern als öffentliches Recht des Bundes oder des betreffenden Kantons (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht,

E. 5.3

Art. 14 Abs. 1 der erwähnten Verordnung unterstellt die Verträge über das Wohnen ganz allgemein den Regeln des Mietrechts. Zu prüfen ist, ob damit nicht nur auf die materiell-rechtlichen Bestimmungen des Mietrechts (Art. 253 ff. OR), sondern auch auf die dazugehörenden verfahrensrechtlichen Regelungen der ZPO (inklusive das mietrechtliche Ausweisungsverfahren gestützt auf Art. 257 ZPO) verwiesen wird. In den Materialien zur Verordnung über die Wohnintegrationsangebote und deren Tarife wurde bezüglich den streitgegenständlichen Rechtsverhältnissen vom Stadtrat der Berufungsklägerin wörtlich Folgendes ausgeführt: "[...] Das bedeu- tet, dass Beherbergungs- und Betreuungsverträge mit ambulanter Betreuung als Mietverträge i.S.v. Art. 253 ff. OR zu behandeln sind. Den Klientinnen und Klien- ten stehen die mietrechtlichen Schutz- und Verfahrensbestimmungen zur Verfü- gung. So kann eine allfällige Erhöhung des Mietzinses bei der Schlichtungsbe- hörde als missbräuchlich angefochten oder im Falle der Auflösung des Beherber- gungs- und Betreuungsvertrags eine Erstreckung verlangt werden. Da die vom Stadtrat aufgrund der Vollkostenrechnung festzulegenden Tarife für die Wohnun- gen und Zimmer der mietrechtlichen Überprüfung zugänglich sind, müssen die Tarife so festgelegt sein, dass sie von den mietgerichtlichen Instanzen nicht als missbräuchlich beurteilt werden. [...]. Im Beherbergungs- und Betreuungsvertrag werden auch die Kosten für die Betreuung im Einzelfall gemäss einer bestimmten Tarifstufe festgelegt. Diese Kosten stellen nicht Nebenkosten des Mietzinses dar und unterstehen daher nicht den mietrechtlichen Bestimmungen. Vielmehr wer- den sie separat und aufgrund einer eigenen Tarifregelung festgelegt; im Streitfall steht der Verwaltungsrechtsweg (über den Erlass einer anfechtbaren Verfügung) offen. Selbstredend gelten Streitigkeiten über den Betreuungstarif nicht als miet- rechtlicher Kündigungsgrund." (Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat vom 1. Juni 2011, Ziff. 8.2, GR Nr. 2011/190).

- 11 - Die Berufungsklägerin wollte die Beherbergungs- und Betreuungsverträge damit offenkundig nicht nur den materiellen Bestimmungen des Mietrechts, sondern auch den dazu gehörenden verfahrensrechtlichen Regelungen der ZPO unterstel- len. Entsprechend formulierte sie in ihrem Antrag an den Gemeinderat auch Art. 14 Abs. 1 der fraglichen Verordnung in der Weise, dass darin nicht bloss auf die mietrechtlichen Bestimmungen des OR "verwiesen" wurde, sondern auf die mietrechtlichen Regelungen per se (Beilage zur vorstehend erwähnten Weisung GR Nr. 2011/190). Dieser "Verweis" umfasst neben den materiell-rechtlichen Re- gelungen klarerweise auch die verfahrensrechtlichen

Bestimmungen der ZPO, werden doch in der Weisung des Stadtrats die Verfahrensbestimmungen ausdrücklich genannt. Mit Beschluss vom 30. November 2011 erliess der Gemeinderat der Berufungsklägerin die vom Stadtrat beantragte Verordnung (AS-Nr. 843.400), wobei der vorliegend interessierende Art. 14 Abs. 1 unverändert (wie vom Stadtrat beantragt) übernommen wurde.

E. 5.4

Demgemäss ist die ZPO einschliesslich das mietrechtliche Ausweisungsverfahren gestützt auf Art. 257 ZPO im vorliegenden Fall anwendbar und die sachliche Zuständigkeit des Ausweisungsgerichts demnach unzweifelhaft zu bejahen. Entgegen der Vorinstanz ist dabei unerheblich, ob der Gesetzgeber den Zivilverfahrensweg für eine Angelegenheit statuiert hat, die ihrer Natur nach öffentlich-rechtlich wäre. Hat der Gesetzgeber für bestimmte Streitsachen den Zivilverfahrensweg festgelegt – und dabei nicht gegen zwingende Vorgaben des Bundesgesetzgebers wie etwa die double instance etc. verstossen –, so sind die Zivilgerichte auch dann zuständig, wenn die Streitsache mit Zivilrecht nicht das Geringste zu tun hat (so etwa bei Staatshaftungsklagen nach dem Zürcher Haftungsgesetz, LS 170.1; zu weiteren Beispielen schon oben, Ziff. 5.2).

E. 5.5

Auch im Übrigen erweist sich die Rechtslage als klar: Ein befristetes Mietverhältnis endet ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer (Art. 255 Abs. 2 und Art. 266 Abs. 1 OR). Seit Ablauf des bis am 31. Juli 2020 befristet abgeschlossenen Beherbergungs- und Betreuungsvertrages befinden sich die Berufungsbeklagten deshalb ohne gültigen Mietvertrag in der betreffenden Wohnung. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht gemäss Art. 15 der Ausführungsbestim-

- 12 - mungen für die städtischen Wohnintegrationsangebote (StRB vom 7. März 2012) ebenfalls nicht. Demgemäss halten sich die Berufungsbeklagten zur Zeit (klarerweise) ohne Berechtigung in der Wohnung der Berufungsklägerin auf. 6. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen gemäss Art. 257 ZPO erfüllt, weshalb die Berufung gutzuheissen und die vorinstanzliche Verfügung vom 26. Oktober 2020 aufzuheben ist. Demgemäss sind die Berufungsbeklagten zu verurteilen, die 4-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss Links (AWN: ...; inkl. Nebenräume) an der C.____-strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und der Berufungsklägerin ordnungsgemäss zu übergeben. 7. Das erkennende Gericht kann sodann konkrete Vollstreckungsmassnahmen anordnen, soweit die obsiegende Partei wie im vorliegenden Fall einen entsprechenden Antrag gestellt hat (Art. 337 Abs. 1 und Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m. Art. 219 ZPO). Hier erscheint eine Zwangsmassnahme im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO angemessen, weshalb das Stadtammannamt Zürich 9 (antragsgemäss) anzuweisen ist, den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Ausweisungsentscheid auf erstes Verlangen der Berufungsklägerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung werden dabei von der Berufungsklägerin vorzuschliessen, ihr aber von den Berufungsbeklagten wieder zu ersetzen sein.

E. 8

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).

- 15 - Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'300.-. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung. Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Der Gerichtsschreiber: lic. iur. D. Siegwart versandt am:

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