

ZH_OBERGERICHT LF250014 vom 5. März 2025

ZH Obergericht, 2025-03-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF250014

FR: ZH_OBERGERICHT LF250014 du 5 mars 2025

IT: ZH_OBERGERICHT LF250014 del 5 marzo 2025

Erwägungen

E. 2

Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Ebenfalls gerügt werden kann die (blosse) Unangemessenheit eines Entscheides, da es sich bei der Berufung um ein vollkommenes Rechtsmittel handelt. Bei der Angemessenheitskontrolle darf sich die Rechtsmittelinstanz allerdings eine gewisse Zurückhaltung auferlegen. Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid voraus. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, mit dem rechtskräftigen Steigerungszuschlag an den Gesuchsteller durch das Betreibungsamt Hausen a.A. ZH vom 11. September 2024 sei das Eigentum am fraglichen Grundstück den bisherigen Eigentümern, dem Gesuchsgegner 1 und C._____, entzogen und unmittelbar und originär dem Ersteigerer, dem Gesuchsteller, kraft Amtsgewalt verliehen worden. Der Gesuchsgegner 1 und C._____ hätten nicht vorgebracht, dass sie ab dem Steigerungszuschlag an den Gesuchsteller aufgrund eines Mietvertrags oder eines anderen Vertragsverhältnisses berechtigt wären, in der Liegenschaft zu verbleiben. Folglich würden diese das fragliche Grundstück unberechtigterweise be-

- 4 - wohnen. Somit sei das Ausweisungsbegehren des Gesuchstellers gutzuheissen (act. 4 E. 5.2.) In Bezug auf die Vollstreckungsmodalitäten ordnete die Vorinstanz die Zwangsvollstreckung der Ausweisung an, wobei der Gesuchsteller diese mittels eines mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen vollstrecken könne (act. 4 Dispositiv-Ziffer 3). Eine Frist zum Auszug gewährte sie nicht (act. 4 E. 7).

3.2. Der Gesuchsgegner 1 beantragt in seiner Berufung die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie sinngemäss eine Verlängerung der Räumungsfrist (act. 2 S. 3 oben). Er führt zusammengefasst aus, sie – er und C._____ – stünden vor dem Nichts und würden dringend Zeit benötigen, um eine neue Wohnmöglichkeit zu finden. Der vorinstanzliche Entscheid stelle sie vor eine unzumutbare und existenzbedrohende Situation. Trotz intensiver Bemühungen sei es ihnen nicht gelungen, eine alternative Unterkunft zu finden.

Finanzielle Einschränkungen würden es unmöglich machen, eine neue Wohnung zu beziehen. Ein solches Vorgehen verstosse gegen das verfassungsmässige Recht auf menschenwürdiges Wohnen und verletze ihren grundrechtlichen Schutz. Entsprechend würden sie dringend eine Fristverlängerung oder eine alternative Lösung beantragen, die eine Übergangszeit gewähre, um eine neue Wohnmöglichkeit zu finden. Die angeordnete Räumung sei unter diesen Umständen unverhältnismässig und nicht durchführbar (act. 2 S. 2). 4.1. Zwar beantragt der Gesuchsgegner 1 die Aufhebung des (gesamten) vorinstanzlichen Entscheids. In seiner Begründung rügt er allerdings – sinngemäss – lediglich die Unangemessenheit des vorinstanzlichen Vollstreckungsentscheids (act. 4 Dispositiv-Ziffer 3). Ausführungen zum vorinstanzlichen Ausweisungsentscheid selbst (act. 4 Dispositiv-Ziffer 2) macht er nicht. Damit bleibt es bei der vorinstanzlichen Gutheissung des Ausweisungsbegehrens. 4.2.1. In Bezug auf den Vollstreckungsentscheid kann offen bleiben, ob die pauschalen und unbelegten Ausführungen des Gesuchsgegners 1 den Begründungsanforderungen genügen. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Beantragung einer

- 5 - Räumungsfrist, ohne sich über deren Dauer resp. Ende zu äussern, einen rechtsgenügenden Berufungsantrag darstellt. Denn wie nachfolgend erläutert, erweisen sich die Einwände inhaltlich sogleich als unbegründet. 4.2.2. Im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens kann die gesuchstellende Partei zugleich die Vollstreckung des Ausweisungsentscheids verlangen, wobei dabei die Zwangsvollstreckung im Vordergrund steht (Art. 236 Abs. 3 i.V.m. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO). Dem Gericht steht bei einer Ausweisung die Möglichkeit offen, dass die Zwangsvollstreckung erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf, um so der Partei einen freiwilligen Vollzug zu ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015 mit Verweis auf BGer 4A_391/2013 E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]) und BK ZPO-KELLERHALS, Art. 343 N 59). Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Partei innert angemessener Frist freiwillig die Liegenschaft verlassen wird (vgl. bei Mietverhältnissen BGE 117 IA 336 E. 2.b; BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8. m.w.H.; BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]). 4.2.3. Dass die Vorinstanz auf Antrag des Gesuchstellers die Zwangsvollstreckung anordnete, ist nicht zu beanstanden. Die Gewährung einer Frist für den Auszug kommt angesichts des rechtskräftigen Ausweisungsentscheids nicht in Frage, zumal zu berücksichtigen ist, dass sich die Familie des Gesuchsgegners 1 seit dem 3. September 2024 – und damit seit sechs Monaten – ohne Rechtsgrund in der fraglichen Liegenschaft befindet. Ihre nachvollziehbar schwierige persönliche Situation, in der sich der Gesuchsgegner 1 und seine Familie befinden, würde die Gewährung einer Frist wohl auch nicht wesentlich entschärfen, zumal aus der Berufung nicht hervorgeht, inwiefern in naher Zukunft mit einer Besserung zu rechnen ist. Der vorinstanzliche Entscheid betreffend Vollstreckungsmassnahmen ist damit nicht zu beanstanden, und die Berufung ist entsprechend abzuweisen.

- 6 - Gegebenenfalls kann dem Gesuchsgegner 1 im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch ein kurzer Aufschub gewährt werden und es kann die zuständige Sozialbehörde nötigenfalls für eine Notwohnung angerufen

werden (OGer ZH LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016 E. 5c). 5.1. Unklar ist, ob der Gesuchsgegner 1 auch die vorinstanzliche Verfügung betreffend Abweisung der unentgeltlichen Rechtspflege anfecht (vgl. act. 2 S. 2 oben). Jedenfalls zeigt er nicht auf, inwiefern die vorinstanzliche Erwägung in diesem Zusammenhang (vgl. act. 4 E. 2.2.1.) falsch sein soll. Damit hat es sein Bewenden. 5.2. Der Gesuchsgegner 1 unterliegt mit seiner Berufung. Ausgangsgemäss wird er für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Als Streitwert des vorliegenden Verfahrens ist der durch die Verzögerung infolge des Summarverfahrens mutmasslich entstehende Schaden zu betrachten, der im hypothetisch anfallenden bzw. entgangenen Miet- oder Gebrauchswert für die Zeit besteht. Dabei ist von sechs Monaten auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.). Im Rahmen eines Lösungsvorschlag beziffert der Gesuchsgegner 1 den (hypothetischen) Mietzins auf monatlich CHF 3'000.– bis 3'500.– (vgl. act. 5/12 S. 2 Mitte). Der Gesuchsteller geht hingegen von monatlich CHF 6'000.– aus (act. 5/1 S. 2). Ausgehend vom tieferen Mietzinsrahmen ist die Entscheidegebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf CHF 700.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen. Dem Gesuchsgegner 1 nicht, weil er mit seiner Berufung unterliegt, dem Gesuchsteller nicht, weil ihm im Zusammenhang mit dem Berufungsverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

- 7 - Es wird erkannt:

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