

# ZH\_OBERGERICHT PF200086 vom 12. Januar 2021

ZH Obergericht, 2021-01-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PF200086](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF200086)

FR: ZH\_OBERGERICHT PF200086 du 12 janvier 2021

IT: ZH\_OBERGERICHT PF200086 del 12 gennaio 2021

## Erwägungen

### E. 1

Die Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Beschwerdeführerin) schloss als Vermieterin mit der Gesuchsgegnerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend: Beschwerdegegnerin) als Mieterin am 5. bzw. 10. Dezember 2019 einen bis am 30. Juni 2020 befristeten Beherbergungs- und Betreuungsvertrag ab. Der Beschwerdegegnerin wurde das möblierte Zimmer Nr. ... an der B.\_\_\_\_\_ - strasse ... in ... Zürich zugewiesen (act. 4/1 = act. 28/3 [nachfolgend: act. 4/1]). Bis heute hat sie das Zimmer nicht verlassen (act. 26 II. 1.).

### E. 2

Mit Eingabe vom 9. Juli 2020 leitete die Beschwerdeführerin gestützt auf den vorstehend erwähnten Beherbergungs- und Betreuungsvertrag beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich ein Ausweisungsverfahren gegen die Beschwerdegegnerin ein (act. 1; 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. 21 = act. 25 [Aktenexemplar]; nachfolgend zitiert als act. 25).

### E. 3

Die Vorinstanz verneinte das Vorliegen klaren Rechts im Wesentlichen mit der Begründung, dass Einiges dafür spreche, dass der Beherbergung und Betreuung der Beschwerdegegnerin 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 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. 25 E. 4).

### E. 4

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe zu Unrecht das Vorliegen eines Rechtsschutzes in klaren Fällen verneint. Gemäss Art. 14 Abs. 1 der ge-

- 7 - meinderätlichen 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. Die Gesetzesmaterien zur erwähnten Verordnung würden 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. Selbst wenn dem nicht so sein sollte, würden die mietrechtlichen Komponenten in den Rechtsverhältnissen überwiegen. Die Klientinnen und Klienten seien Mietende von städtischen Wohnobjekten. Bei der Betreuung würde es sich zwar um eine (obligatorische) Mieterpflicht handeln. Die Benutzung des Angebots sei hingegen freiwillig; die Stadtverwaltung könne die Klientinnen und Klienten nicht einseitig zur Nutzung desselbigen verpflichten. Zudem könne die SEB bezüglich den Beherbergungsverhältnissen den Klientinnen und Klienten keine Pflichten hoheitlich auferlegen; dies im Gegensatz zu anderen Angeboten, welche sich auf das Sozialhilferecht stützen würden. In Bezug auf das Beherbergungsverhältnis träten die SEB als Vermieter auf. Demnach läge eine zivilrechtliche Streitigkeit im Sinne von Art. 1 ZPO vor und auch die Rechtslage erweise sich als klar (zum Ganzen act. 26 Rz 4 f.).

- 8 -

### **E. 5.1**

Mit dem zu beurteilenden Beherbergungs- und Betreuungsvertrag stellte die Stadt Zürich der Beschwerdegegnerin das im Vertrag erwähnte Zimmer zu Wohnzwecken zur Verfügung. Gleichzeitig schloss sie mit der Beschwerdegegnerin einen Betreuungsvertrag ab. Als Vertragsgegenstand wurde Folgendes angegeben: "Dieser Beherbergungs- und Betreuungsvertrag bietet Einzelpersonen mit Betreuungsbedarf eine befristete Unterkunft in einem eigenen, möblierten Zimmer. Das damit verbundene Mietverhältnis setzt die Notwendigkeit und die Bereitschaft der Nutzerin / des Nutzers 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. 900.– und die monatlich zu leistenden Betreuungskosten für den im Vertrag aufgeführten Betreuungsbedarf wurden mit Fr. 524.– (Betreuungsstufe 3) vereinbart. Im Vertrag wurde sodann der Rechtsweg wie folgt angegeben: Zuständig für Streitigkeiten aus der Unterbringung (inkl. Kosten für das Zimmer) ist die Schlichtungsbehörde Zürich. Für Streitigkeiten aus dem Betreuungsverhältnis wurde die Direktion der Sozialen Einrichtungen und Betriebe für zuständig erklärt (act. 4/1). 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- 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).

- 9 - 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 dazugehörigen 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 Beschwerdeführerin 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). Die Beschwerdeführerin

wollte die Beherbergungs- und Betreuungsverträge damit offenkundig nicht nur den materiellen Bestimmungen des Mietrechts, sondern

- 11 - auch den dazu gehörenden verfahrensrechtlichen Regelungen der ZPO unterstellen. 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 Regelungen 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 Beschwerdeführerin 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 30. Juni 2020 befristeten abgeschlossenen Beherbergungs- und Betreuungsvertrages befindet sich die Beschwerdegegnerin deshalb ohne gültigen Mietvertrag im betreffenden Zimmer. Ein Anspruch auf Verlängerung besteht gemäss Art. 15 der Ausführungsbestimmungen für die städtischen Wohnintegrationsangebote (StRB vom 7. März 2012) ebenfalls nicht. Demgemäss hält sich die Beschwerdegegnerin zur Zeit (klarer-

- 12 - weise) ohne Berechtigung im möblierten Zimmer der Beschwerdeführerin auf. An diesem Umstand vermögen auch die Nichtigkeitsvorbringen der Beschwerdegegnerin (act. 14 S. 3 ff.) nichts zu ändern, zumal für den Fall, dass diese zutreffen sollten, sie sich mangels Bestandes eines gültigen Vertrages ebenfalls ohne Berechtigung im betreffenden Zimmer aufhalten würde. 6. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen gemäss Art. 257 ZPO erfüllt, weshalb die Beschwerde der Beschwerdeführerin gutzuheissen und die vorinstanzliche Verfügung vom 26. Oktober 2020 aufzuheben ist. Demgemäss ist die Beschwerdegegnerin zu verurteilen, das möblierte Zimmer Nr. ... an der B. \_\_\_\_\_-strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und der Beschwerdeführerin 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 Stadtmannamt Zürich 8 (antrags- gemäss) anzuweisen ist, den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Ausweisungsentscheid auf erstes Verlangen der Beschwerdeführerin zu voll- strecken. Die Kosten der Vollstreckung werden dabei von der Beschwerdeführerin vorzuschliessen, ihr aber von der Beschwerdegegnerin wieder zu ersetzen sein. IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen 1. Die vorinstanzliche Kostenfestsetzung von Fr. 800.– wurde nicht beanstandet und ist deshalb zu bestätigen. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdegegnerin für das erstinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO), weshalb ihr die Entscheidgebühr von Fr. 800.– aufzuerlegen ist. 2. Für das vorliegende Beschwerdeverfahren sind umständehalber keine Gerichts- richtskosten zu erheben.

- 13 - 3. Parteientschädigungen bzw. Umtriebsentschädigungen sind keine zuzuspre- chen; der Beschwerdeführerin nicht, weil sie nicht ausgeführt hat, inwiefern ihr überhaupt zu entschädigende Aufwendungen im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. c ZPO entstanden sind, der Beschwerdegegnerin nicht, weil sie im vorliegenden Ausweisungsverfahren unterliegt. Es wird erkannt: 1. In Gutheissung der Beschwerde wird die Verfügung des Bezirksgerichts Zü- rich vom 26. Oktober 2020 (ER200117) aufgehoben. 2. Die Beschwerdegegnerin wird verurteilt, das möblierte Zimmer Nr. ... an der B.\_\_\_\_-strasse ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und der Beschwer- deführerin ordnungsgemäss zu übergeben. 3. Das Stadtmannamt Zürich 8 wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 2 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf erstes Verlangen der Beschwerdeführerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstre- ckung sind von der Beschwerdeführerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Beschwerdegegnerin zu ersetzen. 4. Die Entscheidgebühr für das erstinstanzliche Verfahren wird auf Fr. 800.– festgesetzt und der Beschwerdegegnerin auferlegt. 5. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Gerichtskosten erhoben. 6. Es werden keine Partei- bzw. Umtriebsentschädigungen zugesprochen. 7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz, je gegen Empfangsschein, sowie an die Gerichtskas- se. Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmit- telfrist an die Vorinstanz zurück.

- 14 -

## **E. 8**

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesge- richt, 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. 5'400.–. 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.