

ZH_OBERGERICHT VB140018 vom 24. Oktober 2014

ZH Obergericht, 2014-10-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_VB140018

FR: ZH_OBERGERICHT VB140018 du 24 octobre 2014

IT: ZH_OBERGERICHT VB140018 del 24 ottobre 2014

Erwägungen

E. 1

Mit Urteil vom 20. Dezember 2013 verpflichtete das Einzelgericht Audienz des Bezirks Zürich B._____ und C._____ unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zur unverzüglichen Räumung des Einfamilienhauses ... [Adresse] und zur ordnungsgemässen Übergabe des genannten Einfamilienhauses an die A._____ AG (nachfolgend: A._____ AG). Es wies das Stadtmannamt Zürich 6 an, diese Verpflichtung auf erstes Verlangen der A._____ AG zu vollstrecken (act. 5/2/1 S. 8 f.). Eine gegen diesen Entscheid von B._____ und C._____ erhobene Beschwerde wurde mit Beschluss der I. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich vom 5. Februar 2014 abgewiesen (Beschluss RV140002-O vom 5. Februar 2014).

E. 2

Mit Eingabe vom 9. Januar 2013 [recte: 2014] ersuchte die A._____ AG das Stadtmannamt Zürich 6 um Vollstreckung des rechtskräftigen Ausweisungsentscheids vom 20. Dezember 2013 (act. 5/6/1). In der Folge erliess das Stadtmannamt Zürich 6 am 15. Januar 2014 an B._____ und C._____ je eine Exmissionsanzeige und forderte diese auf, die Räumlichkeiten bis am Mittwoch, 12. Februar 2014, 8.00 Uhr, freiwillig und selbständig zu verlassen, andernfalls diese zwangsweise geräumt und der Abtransport der Ware durch den Magazindienst des Fürsorgeamtes erfolge (act. 2/2-3). Da B._____ und C._____ der Aufforderung zur freiwilligen Räumung innert der angesetzten Frist nicht nachkamen, vollzog das Stadtmannamt Zürich 6 am 12. Februar 2014 die Ausweisung, wobei es die wenigen Gegenstände, die sich im angeblichen Eigentum der Ausweisenden befanden, entfernte. Es wechselte bei der Ausweisung das Türschloss der Haupteingangstüre des Einfamilienhauses ... [Adresse] aus und übergab die neuen Schlüssel in siebenfacher Ausführung dem Vertreter von D._____, der vermeintlichen Untermieterin der Liegenschaft ... [Adresse]. Anschliessend informierte das Stadtmannamt Zürich 6 die A._____ AG über die Einzelheiten der vollzogenen Ausweisung (act. 5/12/2/1).

- 3 -

E. 3

Eine dagegen erhobene Beschwerde der A._____ AG hiess das Bezirksgericht Zürich als untere Aufsichtsbehörde über die Stadtmannämter mit Zirkulationsbeschluss vom 3. Juli 2014 teilweise gut und hielt im Dispositiv insbesondere das Folgende fest (act. 2/5 S. 12 f.): "1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das Stadtmannamt Zürich 6 angewiesen, den vorgenommenen Austausch des Haupttürschlusses des Einfamilienhauses ... [Adresse] auf eigene Kosten rückgängig zu machen und von der vermeintlichen Untermieterin resp. deren Vertreter die in siebenfacher Ausführung übergebenen Schlüssel

zurückzufordern. 2. Das Stadtmannamt wird angewiesen, das Urteil vom 20. Dezember 2013 ordnungsgemäss zu vollstrecken, ohne über den Inhalt und Umfang des Vollstreckungsbefehls hinauszugehen." Der Zirkulationsbeschluss vom 3. Juli 2014 blieb unangefochten.

E. 4

Mit Eingabe vom 27. Juli 2014 erhob die A._____ AG gegen das Stadtmannamt Zürich 6 beim Bezirksgericht Zürich als untere Aufsichtsbehörde über die Stadtmannämter (nachfolgend: Vorinstanz) Beschwerde "wegen Rechtsverweigerung (Verweigerung des Vollzugs der Ausweisung von B._____ und C._____, ... [Adresse], Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 20. Dezember 2013)" (act. 5/1). Die Vorinstanz hiess die Rechtsverweigerungsbeschwerde mit Zirkulationsbeschluss vom 6. Oktober 2014 gut und wies das Stadtmannamt Zürich 6 erneut an, das audienzrichterliche Urteil vom 20. Dezember 2013 ordnungsgemäss zu vollstrecken (act. 2/1 S. 11).

E. 5

Der Beschwerde ist die aufschiebende Wirkung zu erteilen."

E. 6

Dem Zirkulationsbeschluss vom 3. Juli 2014 ist zu entnehmen, dass die untere kantonale Aufsichtsbehörde im damaligen Beschwerdeverfahren geprüft hat, ob die konkrete Vornahme der Ausweisung vom 12. Februar 2014 im Widerspruch stand zur gerichtlichen Anordnung gemäss dem Ausweisungsentscheid vom 20. Dezember 2013 (vgl. act. 2/5 S. 8 ff., E. 5). Sie kam dabei zum Schluss, dass das Stadtmannamt Zürich 6 nicht entsprechend der gerichtlichen Anordnung gehandelt habe, da es eigenmächtig die Hauptschlösser ausgewechselt und die entsprechenden neuen Schlüssel einer Drittperson übergeben habe. Dadurch sei der A._____ AG die Verfügungsgewalt über ihr Eigentum an der Liegenschaft ... [Adresse], verwehrt worden und sei die Ausweisung nicht abschliessend vollzogen worden. Folglich seien die entsprechenden Handlungen rückgängig zu machen und sei das Stadtmannamt Zürich 6 anzuweisen, den Ausweisungsentscheid vom 20. Dezember 2013 gehörig zu vollstrecken (act. 2/5 S. 11, E. 6). Zwar wurde dies im Zirkulationsbeschluss vom 3. Juli 2014 nicht ausdrücklich ausgeführt, es ergibt sich aber aus den soeben wiedergegebenen Erwägungen ohne Weiteres, dass die untere Aufsichtsbehörde die am 12. Februar 2014 erfolgte Ausweisung von B._____ und C._____ gesamthaft als unwirksam betrachtete. Entsprechend wies die untere Aufsichtsbehörde das Stadtmannamt Zürich 6 nicht nur an, die Handlungen im Zusammenhang mit der Auswechslung des Türschlosses rückgängig zu machen, sondern sie verpflichtete das Stadtmannamt Zürich 6 auch, den Ausweisungsentscheid vom 20. Dezember 2013 gehörig zu vollstrecken (act. 2/5 S. 13, Dispositiv-Ziffer 2). Der Zirkulationsbeschluss vom 3. Juli 2014 ist in Rechtskraft erwachsen und kann im vorliegenden Verfahren nicht mehr überprüft werden.

E. 7

Im Verfahren vor Vorinstanz ging es nicht mehr darum, die am 12. Februar 2014 erfolgte Vollstreckung des Ausweisungsbefehls vom 20. Dezember 2013 zu

- 8 - überprüfen, sondern es war im Wesentlichen zu prüfen, ob dem Stadtmannamt Zürich 6 eine Rechtsverweigerung vorzuwerfen ist bzw. ob das Stadtmannamt Zürich 6 den im Zirkulationsbeschluss vom 3. Juli 2014 enthaltenen Anweisungen nachgekommen

ist. Entsprechend wird im Zirkulationsbeschluss vom 6. Oktober 2014 zunächst (zutreffend) festgehalten, dass das Stadtammannamt Zürich 6 der in Dispositiv-Ziffer 1 des Zirkulationsbeschlusses vom 3. Juli 2014 enthaltenen Anweisung, die Handlungen im Zusammenhang mit der Auswechslung des Türschlosses rückgängig zu machen, Folge geleistet habe (act. 2/1 S. 9, E. 4.2-3). Im Weiteren wird jedoch festgestellt, dass eine ordnungsgemässe Vollstreckung des Ausweisungsentscheides vom 20. Dezember 2013 unterblieben sei (act. 2/1 S. 10, E. 4.3). Dass das Stadtammannamt Zürich 6 die Ausweisung von B._____ und C._____ nach dem 3. Juli 2014 ordnungsgemäss vorgenommen hätte und damit der Anweisung in Dispositiv-Ziffer 2 des Zirkulationsbeschlusses vom 3. Juli 2014 nachgekommen wäre, kann den Akten nicht entnommen werden und wird auch vom Stadtammannamt Zürich 6 selber nicht geltend gemacht. Das Stadtammannamt Zürich 6 ist damit einer rechtskräftigen Anweisung der zuständigen unteren Aufsichtsbehörde nicht nachgekommen, weshalb sich die bei der Vorinstanz erhobene Rechtsverweigerungsbeschwerde der A._____ AG als begründet erwies. Es ist folglich nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die genannte Beschwerde mit Zirkulationsbeschluss vom 6. Oktober 2014 guthiess und das Stadtammannamt Zürich 6 "erneut" anwies, den Ausweisungsentscheid vom 20. Dezember 2013 ordnungsgemäss zu vollstrecken (act. 2/1 S. 11, Dispositiv-Ziffer 1).

E. 8

Soweit sich das Stadtammannamt Zürich 6 gegen die im Zirkulationsbeschluss vom 6. Oktober 2014 enthaltene Anweisung wendet und geltend macht, diese Anweisung sei unnötig und deshalb aufzuheben, ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der genannten Anweisung um eine blosser Wiederholung der bereits in Dispositiv-Ziffer 2 des Zirkulationsbeschlusses vom 3. Juli 2014 enthaltenen Anweisung handelt, was sich bereits aus der Verwendung des Wortes "erneut" ergibt (vgl. act. 2/1 S. 10 E. 4.4 und S. 11, Dispositiv-Ziffer 1). Daran vermag nichts zu ändern, dass die Vorinstanz im Zirkulationsbeschluss vom 6. Oktober 2014 zusätzlich die konkreten Handlungen aufführt, welche das Stadtammannamt

- 9 - Zürich 6 vorzunehmen hat (vgl. act. 2/1 S. 10, E. 4.4). Diese Ausführungen stellen eine blosser Konkretisierung des Begriffs "ordnungsgemässe Vollstreckung" dar mit dem Ziel, dem Stadtammannamt Zürich 6 das weitere Vorgehen zu verdeutlichen bzw. zu erleichtern. Wesentlich ist, dass dem Stadtammannamt Zürich 6 im Vergleich zur im Zirkulationsbeschluss vom 3. Juli 2014 enthaltenen Anweisung keine neuen Pflichten auferlegt werden. Handelt es sich bei der im Zirkulationsbeschluss vom 6. Oktober 2014 enthaltenen Anweisung aber um eine blosser Wiederholung der bereits im Zirkulationsbeschluss vom 3. Juli 2014 ergangenen Anweisung, kann mit einer Beschwerde gegen den Zirkulationsbeschluss vom 6. Oktober 2014 nicht mehr geltend gemacht werden, die Anweisung sei unnötig und deshalb aufzuheben. Vielmehr hätte das Stadtammannamt Zürich 6 diese Vorbringen mit einer Beschwerde - falls eine solche Beschwerde überhaupt zulässig wäre (vgl. dazu vorstehend Ziff. III.3) - gegen den Zirkulationsbeschluss vom 3. Juli 2014 geltend machen müssen, ging die untere Aufsichtsbehörde doch bereits damals von der Unwirksamkeit der am 12. Februar 2014 erfolgten Ausweisung von B._____ und C._____ aus und wies das Stadtammannamt Zürich 6 an, die Vollstreckung des Ausweisungsentscheides vom 20. Dezember 2013 ordnungsgemäss (und damit erneut) vorzunehmen. Mit einer Beschwerde gegen den Zirkulationsbeschluss vom 6. Oktober 2014, welcher (zutreffenderweise) festhält, dass der

Anweisung in Dispositiv-Ziffer 2 des Zirkulationsbeschlusses vom 3. Juli 2014 nicht nachgekommen wurde, und in welchem deshalb in Gutheissung der erhobenen Rechtsverweigerungsbeschwerde die in Dispositiv-Ziffer 2 des Zirkulationsbeschlusses vom 3. Juli 2014 enthaltene Anweisung lediglich wiederholt wird, ohne aber eine neue Rechtslage zu schaffen, kann dies nicht mehr vorgebracht werden.

E. 9

Nach dem Gesagten ist festzuhalten, dass die Vorinstanz zu Recht die Rechtsverweigerungsbeschwerde der A. _____ AG gutgeheissen und das Stadtammannamt Zürich 6 angewiesen hat, den Ausweisungsentscheid vom 20. Dezember 2013 gehörig zu vollstrecken. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

- 10 - IV. 1. Während nach alter Ordnung der Kanton und die zürcherischen Gemeinden grundsätzlich keine Gerichtskosten zu zahlen hatten (§ 203 Ziff. 1 und 2 GVG/ZH), ist diese Privilegierung dem neuen Recht nicht mehr bekannt: Gemäss § 200 lit. a GOG werden in Zivilverfahren dem Kanton keine Gerichtskosten auferlegt, eine Kostenauflage an eine Gemeinde ist jedoch möglich und vom Gesetzgeber gewollt (vgl. Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., N 5 zu § 200 GOG). Ausgangsgemäss sind damit die Kosten des vorliegenden Verfahrens dem Stadtammannamt Zürich 6 aufzuerlegen (§ 83 Abs. 3 GOG i.V.m. Art. 106 Abs. 1; § 20 GebV OG). Entschädigungen sind keine zu entrichten. 2. Die Verwaltungskommission entscheidet als zweite Aufsichtsbehörde letztinstanzlich über Aufsichtsbeschwerden. Ein kantonales Rechtsmittel dagegen besteht in aller Regel nicht (Hauser/Schweri/Lieber, a.a.O., N 1 f. zu § 84 GOG). Vorbehalten bleibt das Rechtsmittel der Beschwerde ans Bundesgericht. Es wird beschlossen:

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