



Kommentar zu: Urteil: [5A_434/2023](#) vom 03. August 2023
Sachgebiet: Sachenrecht
Gericht: Bundesgericht
Spruchkörper: II. zivilrechtliche Abteilung
dRSK-Rechtsgebiet: Sachenrecht

[De](#) | [Fr](#) | [It](#) |

Exmissionsbegehren gegen ehemalige Eigentümer - klarer Fall

Autor / Autorin

Martina Frischkopf

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

Redaktor / Redaktorin

Christina Schmid-Tschirren



Barbara Graham-Siegenthaler

**UNIVERSITÄT
LUZERN**

Das Bundesgericht bestätigt die Möglichkeit des Rechtsschutzes in klaren Fällen, wenn die früheren Eigentümer nach einer Zwangsversteigerung in der Wohnung verbleiben.

I. Sachverhalt

[1] Die Beschwerdeführer waren ehemalige Eigentümer einer 5½-Zimmer-Attikawohnung, welche vom Betreibungsamt Zürich am 7. Oktober 2021 für CHF 2.92 Mio. versteigert und den Beschwerdegegnern zugeschlagen wurde.

[2] Seither haben die neuen Eigentümer die Beschwerdeführer zum Auszug aus der Liegenschaft zu bewegen versucht. Am 2. September 2022 stellten sie ein Exmissionsgesuch. In dessen Gutheissung verpflichtete das Bezirksgericht Zürich die Beschwerdeführer, die Liegenschaft unverzüglich zu räumen und den Beschwerdegegnern ordnungsgemäss zu übergeben, unter Anweisung des Stadtmannamtes Zürich 10, den Entscheid auf deren Ersuchen zu vollstrecken. Die hiergegen erhobene Berufung wies das Obergericht des Kantons Zürich ab.

[3] Mit Beschwerde in Zivilsachen ans Bundesgericht beantragten die Beschwerdeführer, das obergerichtliche Urteil sei aufzuheben, von einer Vollstreckung sei abzusehen und das Obergericht sei anzuweisen, auf das Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen nicht einzutreten und die Sache ins ordentliche Verfahren zu verweisen, eventualiter sei ein Aufschub von mindestens einem halben Jahr zu gewähren.

II. Erwägungen des Bundesgerichts

[4] Das Bundesgericht weist zunächst unter anderem darauf hin, dass die Einwände der Beschwerdeführer zum Pfändungsrecht, insbesondere zur Reihenfolge der Pfändung nach Art. 95 [SchKG](#), im Exmissionsverfahren nicht mehr möglich seien. Jeder einzelne Verfahrensschritt des Zwangsvollstreckungsverfahrens, insbesondere auch die Pfändung, sei mit Beschwerde anfechtbar gewesen und insbesondere der Steigerungszuschlag habe Gegenstand mehrerer Rechtsmittel gebildet, welche bereits rechtskräftig beurteilt seien (E. 2.2). Zudem seien die Beschwerdeführer nicht mehr Eigentümer, weshalb sie von vorneherein nichts aus der Eigentumsgarantie ableiten könnten (E. 2.3).

[5] Die Lausanner Richter stellten sodann fest, die Beschwerdeführer würden nicht behaupten, sie hätten mit den Beschwerdegegnern nach der Zwangsversteigerung der Liegenschaft einen Mietvertrag abgeschlossen. Mietrechtliche Bestimmungen könnten ausserdem (auch) nicht analog auf die vorliegende Konstellation angewandt werden, umso weniger als es bei ausserordentlichen Kündigungen, namentlich bei Zahlungsverzug, auch im Mietrecht keine Erstreckungsmöglichkeit gäbe (Art. 272a Abs. 1 [OR](#)). Wenn schon sei eine Parallele zu dieser Konstellation zu ziehen, denn die Beschwerdeführer würden keinerlei Entgelt an die Beschwerdegegner zahlen; sie möchten diesen mit anderen Worten zumuten, weiterhin entschädigungslos auf die Ausübung ihres Eigentums zu verzichten (E. 2.4).

[6] Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer könnten Exmissionsbegehren – so das Bundesgericht weiter – nach dem Willen des Gesetzgebers im Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen gestellt werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 lit. a und b [ZPO](#) gegeben seien, was namentlich bei Mieterausweisungen nach einer ausserordentlichen Kündigung, bei welcher es keine Möglichkeit der Mietzinserstreckung gäbe, der Fall sein könne. Diese Möglichkeit sei unter den Voraussetzungen von Art. 257 ZPO umso mehr bei der Exmission durch die neuen Eigentümer nach der Zwangsversteigerung gegeben. Vorliegend seien keine Sachverhaltselemente strittig gewesen (Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO), was im angefochtenen Urteil auch festgehalten sei. Vielmehr sei es ausschliesslich um die Rechtslage gegangen. Diese sei – zumal die Pfändung bzw. das Zwangsvollstreckungsrecht im Exmissionsverfahren nicht mehr thematisiert werde und somit auf die ausufernde Abhandlung in der Beschwerde nicht eingetreten werden könne – insofern klar (Art. 257 Abs. 1 lit. b ZPO), als die Beschwerdegegner mit dem rechtskräftigen Steigerungszuschlag Eigentümer der Liegenschaft geworden seien (Art. 656 Abs. 2 [ZGB](#), Art. 66 Abs. 1 [VZG](#)) und die Beschwerdeführer sich darin ohne Rechtstitel aufhalten würden, womit sie nach dem vorstehend Gesagten keinen rechtlichen Anspruch auf Verbleib hätten (E. 3).

[7] Hinsichtlich des Eventualbegehrens erfolgte gemäss Bundesgericht keine spezifische Beschwerdebegründung. Der guten Ordnung halber sei jedoch festzuhalten, dass die Pfändung am 7. September 2017 und die Versteigerung der Liegenschaft am 7. Oktober 2021 erfolgten. Die Beschwerdeführer hätten um die Konsequenzen gewusst und hätten jahrelang Zeit gehabt, nach einer neuen Wohnung Ausschau zu halten (E. 4).

[8] Entsprechend wies das Bundesgericht die Beschwerde ab, soweit auf sie einzutreten war.

III. Kommentar

[9] Der Entscheid des Bundesgerichts, wonach der Rechtsschutz in klaren Fällen gutgeheissen wurde, überrascht nicht. Die ehemaligen Eigentümer, welche bereits seit Jahren zu Unrecht die Liegenschaft besetzten, konnten sich auf keinerlei Rechtsgrundlage stützen, um ihr Verweilen zu rechtfertigen. Insbesondere verneinte das Bundesgericht zu Recht eine analoge Anwendung der mietrechtlichen Erstreckung, zumal ohnehin kein Dauerschuldverhältnis zwischen den Parteien bestand, welches hätte erstreckt werden können. Demgegenüber stand das Eigentumsrecht der Beschwerdegegner fest – die Gültigkeit des Steigerungszuschlag wurde (sogar) in einem früheren Verfahren rechtskräftig festgestellt. Die Sach- und Rechtslage waren somit eindeutig – die Voraussetzungen des Verfahrens um Rechtsschutz in klaren Fällen zweifellos erfüllt.

[10] Die Beschwerdeführer erreichten jedoch zumindest insofern ihr Ziel (und damit auch eine Art «Erstreckung»), als sie ihren Auszug aus der Liegenschaft faktisch um einige Monate hinauszögern konnten. Ob die Eigentümer von den Beschwerdeführern für diese Dauer eine Entschädigung verlangten, ist nicht bekannt, da diese ausserhalb des Verfahrens um Rechtsschutz in klaren Fällen geltend zu machen wäre. Als Schaden käme insbesondere der Mietzins infrage, den die Eigentümer während des fraglichen Zeitraums durch Vermietung der Liegenschaft hätten verlangen können. Ihnen ist ein Gewinn infolge Nichtvermietung der Liegenschaft entgangen (vgl. Urteil des BGer [4A_66/2021](#) vom 22. Juli 2021).

[11] Dem Bundesgerichtsentscheid kann nicht entnommen werden, dass die Beschwerdeführer die aufschiebende Wirkung der Beschwerde in Zivilsachen beantragt bzw. diese erteilt worden wäre (vgl. Art. 103 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 [BGG](#)). Entsprechend war es den Beschwerdegegner wenigstens bereits während des bundesgerichtlichen Verfahrens möglich, das Stadttammannamt Zürich 10 um Vollstreckung zu ersuchen.

Zitiervorschlag: Martina Frischkopf, Exmissionsbegehren gegen ehemalige Eigentümer – klarer Fall, in: dRSK, publiziert am 21. Dezember 2023

ISSN 1663-9995. Editions Weblaw

EDITIONS WEBLAW

Weblaw AG | Schwarztorstrasse 22 | 3007 Bern

T +41 31 380 57 77 info@weblaw.ch

weblaw.ch