

# ZH\_OBERGERICHT LF250053 vom 1. Dezember 2025

ZH Obergericht, 2025-12-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_LF250053](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF250053)

FR: ZH\_OBERGERICHT LF250053 du 1 décembre 2025

IT: ZH\_OBERGERICHT LF250053 del 1 dicembre 2025

## Erwägungen

### E. 1

Mit Eingabe vom 20. Oktober 2024 stellte die Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Gesuchstellerin) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Meilen (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungs- gesuch gegen die Gesuchsgegner und Berufungsbeklagten 1 bis 7 (nachfolgend: Gesuchsgegner) im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen (act. 5/1; Beilagen gemäss act. 5/3/1-8). Sie beantragte im Wesentlichen, es sei der Ge- suchsgegnerin 1 zu befehlen, das Einfamilienhaus mit Garage an der I.\_\_\_\_\_ - strasse ... in J.\_\_\_\_\_ [Ortschaft] unverzüglich geräumt, gereinigt und in ordnungs- gemässigem Zustand sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel abzugeben und die Objekte unverzüglich zu verlassen, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Sodann sei den Gesuchsgegnern 2 bis 7 zu befehlen, das Einfamilienhaus mit Garage unter den gleichen Bedingungen zu verlassen (act. 5/1 S. 2).

### E. 1.1

Zur Begründung ihres Entscheids hielt die Vorinstanz im Wesentlichen fest, das Gericht gewähre Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar sei. Der Mietvertrag vom 31. Oktober 2017 sei belegtermassen zwischen der Gesuch- stellerin und der Gesuchsgegnerin 1 abgeschlossen worden. Es sei jedoch davon auszugehen, dass es sich beim Mietobjekt um eine Familienwohnung handle, zu- mal der Mietvertrag einen entsprechenden Gebrauch explizit vorsehe und zudem präzisiere, dass das Mietobjekt ausschliesslich vom Gesuchsgegner 2 und von D.\_\_\_\_\_ zu Wohnzwecken genutzt werden dürfe. Die Gesuchstellerin bestreite denn auch nicht, dass das Mietobjekt den miteinander verheirateten Gesuchsgeg- nern 2 und 5 als Familienwohnung diene. Sie bestreite einzig, von einer solchen Nutzung sowie von der Heirat der Gesuchsgegner 2 und 5 Kenntnis gehabt zu ha- ben. Dies, so die Vorinstanz weiter, ändere indes nichts daran, dass die Kündi- gung einer Familienwohnung, die nicht gemäss Art. 266n OR beiden Ehegatten zugestellt worden sei, nichtig sei. Aus der Lehre und Rechtsprechung ergebe sich nicht ohne Weiteres, dass Art. 266n OR auf das vorliegende Mietverhältnis nicht anwendbar sei. Insbesondere unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Ge- suchstellerin der Nutzung des Mietobjektes als Familienwohnung nicht nur zuge- stimmt, sondern sich eine entsprechende Nutzung gar ausbedungen habe, könne die Anwendung von Art. 266n OR auf den vorliegenden Sachverhalt nicht ausge- schlossen werden. Die Rechtsanwendung führe damit nicht zu einem eindeutigen Ergebnis, sondern erfordere einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Ge- richts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände. Damit liege kein klares Recht vor und auf das Gesuch sei nicht einzutreten (act. 4 E. 4).

## E. 1.2

In ihrer Berufungsschrift führt die Gesuchstellerin aus, es handle sich bei der im Mietvertrag vom 31. Oktober 2017 aufgeführten D.\_\_\_\_\_ um die Gesuchsgegnerin 3, mit welcher der Gesuchsgegner nicht verheiratet gewesen sei. Der Vermerk "Familienwohnung: ja" lasse nicht darauf schliessen, dass eine Nutzung des Mietobjektes als Familienwohnung vermietet worden und Art. 266n OR anwendbar sei. Bei Mietbeginn hätten die im Mietobjekt wohnenden Gesuchsgegner 2 und 3 keine "Familie" gebildet. Das Mietobjekt sei behauptungsgemäss erst ab dem 20. April 2022 zur Familienwohnung geworden, zumal vorher die Gesuchsgegnerin 5 nicht im Mietobjekt gewohnt habe. Seitens der Gesuchsgegner 1, 2, 3 und 5 sei nie mitgeteilt worden, dass der Gesuchsgegner 2 nicht mehr mit der Gesuchsgegnerin 3 eine Lebensgemeinschaft bilde, sondern neu mit der Gesuchsgegnerin 5. Dies widerspreche der in den allgemeinen Bedingungen zum Mietvertrag für Wohnräume als Bestandteil des Mietvertrags vom 31. Oktober 2017 festgehaltenen Pflicht, Änderungen im Zivilstand der Vermieterschaft innert 30 Tage schriftlich zu melden. Soweit davon auszugehen sei, dass sich die Gesuchsgegnerin 3 immer noch im Mietobjekt aufhalte, sei der Aufenthalt der Gesuchsgegnerin 5 als rechtswidrig zu bezeichnen, da das Mietobjekt gemäss Mietvertrag lediglich von zwei Personen benützt werden dürfe (act. 2 Rz. 4 ff.). Sodann stellt sich die Gesuchstellerin auf den Standpunkt, es sei von klarem Recht auszugehen, denn weder aus der Lehre noch aus der Rechtsprechung ergebe sich, dass im vorliegenden Fall Art. 266n OR anwendbar sein solle. Auch die Vorinstanz habe nicht darlegen können, worauf sie die Anwendung von Art. 266n OR im vorliegenden Fall stütze. Die Mieterin sei eine juristische Person, weshalb sie sich per se nicht auf die Schutzbestimmungen einer Familienwohnung berufen könne. Ein Hauptmieter könne auch nicht geltend machen, weil es sich bei einer Untervermietung um eine Familienwohnung des Untermieters handle, dass der Vermieter die Abmahnung und die Kündigung gegenüber dem Hauptmieter je separat auch noch an die beiden Untermieter hätte zustellen müssen. Seitens der Gesuchsgegner sei zudem nie behauptet worden, dass der Gesuchsgegner 2 Hauptaktionär oder Verwaltungsrat der Gesuchsgegnerin 1 sei, so dass ein allfälliger Durchgriff vorliegend nicht anwendbar sei. Dies führe dazu,

- 6 - dass den Gesuchsgegnern 2 und 5 weder eine Abmahnung noch eine Kündigung hätte zugestellt werden müssen. Es liege somit keine nichtige Kündigung vor (act. 2 Rz. 4 und 6 f.). 2. Nach Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn zum einen der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (lit. a) und zum anderen die Rechtslage klar ist (lit. b). Der Rechtsschutz in klaren Fällen erlaubt es der gesuchstellenden Partei, rasch und ohne einlässlichen Prozess im ordentlichen oder vereinfachten Verfahren zu einem rechtskräftigen und vollstreckbaren Entscheid zu kommen. Diese verfahrenstechnische Besonderheit nimmt die gesuchstellende Partei besonders in die Pflicht. Ihr obliegt es insbesondere, für die anspruchsbegründenden Tatsachen den vollen Beweis zu erbringen und damit für klare Verhältnisse zu sorgen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; OGer ZH LF170028 vom 26. Juni 2017 E. III.4).

## E. 2

Zum massgeblichen Sachverhalt führte die Gesuchstellerin zusammengefasst aus, sie sei Eigentümerin des Einfamilienhauses mit Garage an der I.\_\_\_\_\_ - strasse ... in J.\_\_\_\_\_

[Ortschaft] und vermiete dieses der Gesuchsgegnerin 1 gemäss Mietvertrag vom 31. Oktober 2017. Die Gesuchsgegner 2 bis 7 seien nicht Mieter des Mietobjekts, würden jedoch im Einfamilienhaus leben. Aufgrund von Mietzinsausständen für die Monate März und April 2024 in der Höhe von CHF 5'360.– bzw. CHF 5'765.– habe sie der Gesuchsgegnerin 1 mit Mahnschreiben vom 8. April 2024 eine Zahlungsfrist angesetzt unter Androhung der ausserordentlichen Kündigung nach Art. 257d OR. Nachdem die Gesuchsgegnerin 1 die ausstehenden Mietzinse innert der angesetzten Frist nicht geleistet habe, habe sie (die Gesuchstellerin) am 5. Juni 2024 mit amtlichem Formular den Mietvertrag ausserordentlich auf den 31. Juli 2024 gekündigt. Die Gesuchsgegner würden - 3 - sich jedoch weigern, das Mietobjekt abzugeben und zu verlassen (act. 5/1 Rz. 1 f. und 5 ff.).

### **E. 2.1**

Ein Sachverhalt ist dann sofort beweisbar im Sinne von Art. 257 Abs. 1 lit. a ZPO, wenn er ohne Verzögerung und besonderen Aufwand – grundsätzlich durch Urkunden – nachgewiesen werden kann. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts genügt es für die Verneinung eines klaren Falls in tatsächlicher Hinsicht, wenn die Gegenpartei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die gerichtliche Überzeugung zu erschüttern. Eine Glaubhaftmachung ist dazu nicht erforderlich. Dahingegen vermögen offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen nicht, einen an sich bewiesenen Sachverhalt als illiquid erscheinen zu lassen (BGE 138 III 620 E. 5.1.1; BGer 4A\_2/2016 vom 18. Februar 2016 E. 2.1).

### **E. 2.2**

Eine klare Rechtslage liegt vor, wenn sich die Rechtsfolge bei der Anwendung des Gesetzes unter Berücksichtigung der Lehre und Rechtsprechung ohne Weiteres ergibt und damit die Rechtsanwendung zu einem eindeutigen Ergebnis führt. Dagegen ist die Rechtslage in der Regel nicht klar, wenn die Anwendung einer Norm einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid des Gerichts mit wertender Berücksichtigung der gesamten Umstände erfordert, wie dies namentlich bei der Beurteilung von Treu und Glauben zutrifft (BGE 138 III 123 E. 2.1.2 m.w.H.).

- 7 -

### **E. 2.3**

Die Abgrenzung von Sachverhalt und Recht ist nicht immer leicht, beinhalten doch Ausführungen der Parteien regelmässig Sachverhaltsdarstellung und Rechtsauffassung zugleich. Eine gewisse Vermischung ist somit beinahe unvermeidlich. Zu beachten ist, dass lediglich bezüglich des Tatsächlichen substantiierte und nicht haltlose Ausführungen vorliegen müssen. In rechtlicher Hinsicht kommt es darauf hingegen nicht an, da das Gericht das Recht von Amtes wegen anwendet (Art. 57 ZPO; OGer ZH LF150001 vom 21. Mai 2015 E. 2.5 f.).

### **E. 2.4**

Fehlt es hinsichtlich des geltend gemachten Anspruchs an den genannten Voraussetzungen, so ist auf das Begehren nicht einzutreten (Art. 257 Abs. 3 ZPO).

### **E. 3**

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens um Rechtsschutz in klaren Fällen bildet der Ausweisungsanspruch der Gesuchstellerin als Vermieterin und Eigentümerin des Mietobjektes. Strittig ist, ob sich die Gesuchsgegner auf die mietrechtlichen Bestimmungen zum Schutz der Familienwohnung berufen können, was zur Folge hätte, dass eine Kündigungsandrohung sowie eine Kündigung des Mietvertrages auch den Gesuchsgegnern 2 und 5 hätten zugestellt werden müssen, womit das Vorliegen einer klaren Sach- und Rechtslage bezüglich der Kündigung des Mietobjektes zu verneinen wäre.

### **E. 3.1.1**

Bei Zahlungsrückstand des Mieters kann ihm die Vermieterin schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde (Art. 257d Abs. 1 OR). Beahlt der Mieter innert angesetzter Zahlungsfrist nicht, so kann die Vermieterin bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257d Abs. 2 OR). Nach Auflösung des Mietverhältnisses ist die Mietsache vom Mieter der Vermieterin zurückzugeben (Art. 267 Abs. 1 OR). Voraussetzung für den Rückgabeanspruch der Vermieterin ist somit die gültige Auflösung des Mietverhältnisses, welche im Ausweisungsverfahren vorfrageweise zu prüfen ist (vgl. OGer ZH PF210009 vom 2. Juni 2021 E. II.1 m.w.H.). Die Vermieterin und Eigentümerin kann sich zusätzlich auf einen sachenrechtlichen Anspruch (Art. 641 Abs. 2 ZGB) stützen, um Personen zum Verlassen von Mietobjekten zu verpflichten, die niemals Partei eines Mietvertrages waren (vgl. OGer ZH LF230082 vom 26. März 2024 E. 5b).

### **E. 3.1.2**

Als Familienwohnung gilt die Wohnung, in welcher die Ehegatten dauernd den räumlichen Mittelpunkt ihres Ehe- und Familienlebens, mithin ihren gemeinsamen Haushalt haben oder bestimmungsgemäss haben sollten (BSK OR I-WEBER, 7. Aufl. 2020, Art. 266m/n N 2). Betrifft das Mietverhältnis eine Familienwohnung im genannten Sinne, hat die Vermieterin die Kündigung sowie die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen (Art. 266n OR). Wird diese Kündigungsvorschrift nicht eingehalten, ist die Kündigung nichtig (Art. 266o OR). Den Mieter trifft die Nebenpflicht, Änderungen seines Zivilstandes der Vermieterin zu melden, wenn damit im Laufe des Mietverhältnisses eine Familienwohnung entsteht. Vorbehältlich Fälle des Rechtsmissbrauchs hat jedoch die Vermieterin das Risiko einer nichtigen Kündigung zu tragen, auch wenn sie vom Mieter nicht über eine meldepflichtige Änderung des Zivilstands informiert wurde (BSK OR I-WEBER, Art. 266m/n N 2b und 7 m.w.H.)

### **E. 3.1.3**

Die Schutzbestimmung von Art. 266n OR kommt zur Anwendung, wenn das Mietobjekt vertraglich zu Wohnzwecken benützt werden darf und mindestens ein Ehegatte mietender Vertragspartner ist (vgl. ZK OR-HIGI/WILDISEN, 5. Aufl. 2020, Art. 266n N 17 f. m.w.H.). Ist die Mieterschaft eine juristische Person, kann sie sich daher grundsätzlich nicht auf den Schutz der Familienwohnung berufen. Ausnahmsweise stellt sich indessen die Frage, ob der Schutz der Familienwohnung auf Konstellationen auszudehnen ist, in denen es für die Vermieterin klar ersichtlich ist, dass das Mietobjekt vom Allein- oder

Mehrheitsaktionär mit seiner Familie als Familienwohnung benützt wird. In der Lehre wird diese Auffassung im Zusammenhang mit dem Schutz der Familienwohnung vor unbedachter Kündigung oder Verfügungshandlung vonseiten eines Ehegatten gemäss Art. 169 ZGB vertreten und als Durchgriff bezeichnet (BK

ZGB-HAUSHEER/REUSSER/GEISER, 2. Aufl. 1999, Art. 169 N 27 m.w.H.). Ein Durchgriff wird im herkömmlichen Sinne als Anwendungsfall des Verbots des Rechtsmissbrauchs verstanden und namentlich dann bejaht, wenn sich ein be-

- 9 - herrschender Gesellschafter missbräuchlich auf die rechtliche Selbständigkeit der Gesellschaft beruft, um gesetzliche oder vertragliche Pflichten zu umgehen (Art. 2 Abs. 2 ZGB; BGE 145 III 351 E. 4.2; BSK ZGB I-LEHMANN/HONSELL, 7. Aufl. 2022, Art. 2 N 52 f.). Ein solcher Durchgriff kann nur zugunsten benachteiligter Dritter gewährt werden. Demgegenüber können sich weder die Gesellschaft noch der Gesellschafter zu ihren eigenen Gunsten auf das Fehlen der rechtlichen Selbständigkeit berufen; sie haben die von ihnen geschaffene Selbständigkeit der juristischen Person vielmehr gegen sich gelten zu lassen (BSK ZGB I-LEHMANN/HONSELL, Art. 2 N 52a). Im Kontext von Art. 266n OR steht kein Durchgriff im Sinne eines Missbrauchstatbestands in Frage. Vielmehr ist zu prüfen, ob eine gesonderte Zustellung der Kündigungsandrohung und der Kündigung des Mietvertrages an die Ehegatten zu erfolgen hat, weil diese an der Familienwohnung wirtschaftlich berechtigt sind – was sich zu ihren Gunsten auswirken würde. Dies lässt sich dogmatisch nur als teleologische Ausweitung des Anwendungsbereichs von Art. 266n OR rechtfertigen und bedingt eine umfassende Würdigung der konkreten Umstände unter Berücksichtigung der Interessenlage der Beteiligten.

### **E. 3.2.1**

Aufgrund der Akten steht fest, dass die Gesuchsgegnerin 1 – eine juristische Person – Vertragspartei des Mietvertrags vom 31. Oktober 2017 und damit Mieterin des streitgegenständlichen Einfamilienhauses mit Garage ist. Sodann ist nicht bestritten, dass das gemietete Einfamilienhaus mit Garage gegenwärtig vom Gesuchsgegner 2 und seiner Ehefrau, der Gesuchsgegnerin 5, als Familienwohnung benützt wird. Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, ist die Nutzung des Mietobjektes zu Wohnzwecken, sogar unter der Bezeichnung "Familienwohnung" vertraglich erlaubt (act. 5/3/3). Eine nähere Auslegung des Mietvertrags vom 31. Oktober 2017 ist nicht erforderlich. Dass eine Familienwohnung im rechtlichen Sinne nicht bereits bei Mietbeginn, sondern erst mit der Heirat des Gesuchsgegners 2 mit der Gesuchsgegnerin 5 am 20. April 2022 entstand, ist für den mietrechtlichen Schutz nach Art. 266n OR unerheblich. Soweit die Gesuchstellerin moniert, dass ihr diese Zivilstandsänderung nicht vertragsgemäss gemeldet wor-

- 10 - den sei, und sie den Aufenthalt der Gesuchsgegnerin 5 als rechtswidrig bezeichnet (act. 2 Rz. 5), könnte ihre Kritik bloss unter dem Blickwinkel des Rechtsmissbrauchs geprüft werden, was den Rahmen des Rechtsschutzes in klaren Fällen sprengen würde.

### **E. 3.2.2**

Die Gesuchstellerin wendet ein, seitens der Gesuchsgegner sei nie behauptet worden, dass der Gesuchsgegner 2 Hauptaktionär oder Verwaltungsrat der Gesuchsgegnerin 1 sei; ein allfälliger "Durchgriff" sei deshalb nicht anwendbar (act. 2 Rz. 6). Die Vorinstanz wies im angefochtenen Entscheid auf die Darstellung des Gesuchsgegners 2 hin, entgegen dem Wortlaut des Mietvertrages sei nicht die Gesuchsgegnerin 1 Mieterin, sondern er selbst (act. 4 S. 3). Diese Darstellung des Gesuchsgegners 2 kann in seiner Laiensphäre dahingehend

verstanden werden, dass die Gesuchsgegnerin 1 lediglich formell Vertragspartei und wirtschaftlich betrachtet Mieter sei. Zwar fehlen Ausführungen und Belege zu den Beherrschungsverhältnissen der Gesellschaft, jedoch ist – neben den bereits erwähnten Angaben im Mietvertrag selbst – aktenkundig, dass der Gesuchsgegner 2 in Vertretung der Gesuchsgegnerin 1 den Mietvertrag sowie die Zustimmung zur Erhöhung der Akontozahlungen unterzeichnet hat (act. 5/3/3-4).

### **E. 3.2.3**

Vor diesem Hintergrund wirft der namens der Gesuchsgegnerin 1 abgeschlossene Mietvertrag zu Wohnzwecken durch eine juristische Person Fragen auf und lässt eine Anwendung von Art. 266n OR auf den vorliegenden Fall als nicht ausgeschlossen erscheinen. Dabei wäre zu prüfen, ob schutzwürdige Interessen der Gesuchsgegner 2 und 5 am Erhalt der Familienwohnung die entgegenstehenden Interessen der Gesuchstellerin überwiegen. Dies würde eine Würdigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls voraussetzen, namentlich der Beweggründe der Vertragsparteien für die Gestaltung eines Mietverhältnisses zu Wohnzwecken unter Zwischenschaltung einer juristischen Person.

### **E. 3.2.4**

Wie erwähnt setzt das Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen klare Verhältnisse voraus. Die Gesuchstellerin legt weder die Hintergründe der Vertragsbeziehung noch die Interessenlage der Parteien dar und macht im Berufungsverfahren insbesondere nicht geltend, die Vorinstanz habe entsprechende Ausführungen unberücksichtigt gelassen. Obwohl es durchaus denkbar ist, dass

- 11 - es seitens der Gesuchsgegner Gründe gab, die Gesuchsgegnerin 1 als Mieterin vorzuschieben, wirken sich die bestehenden Unklarheiten im Rahmen des vorliegenden Verfahrens letztlich zu Lasten der Gesuchstellerin aus.

### **E. 3.2.5**

Nach dem Dargelegten lässt sich eine Unterstellung des streitgegenständlichen Mietverhältnisses unter Art. 266n OR nicht ausschliessen, mit der möglichen Folge, dass die Abmahnung und die Kündigung der Gesuchstellerin mangels separater Zustellung an den Gesuchsgegner 2 und an die Gesuchsgegnerin 5 nichtig wären. Die Beurteilung des geltend gemachten Ausweisungsbegehrens erfordert daher einen Ermessensentscheid unter Würdigung aller relevanten Umstände, weshalb keine klare Sach- und Rechtslage vorliegt.

### **E. 3.3**

Im Ergebnis ist die Vorinstanz zu Recht nicht auf das Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin eingetreten. Die Berufung ist entsprechend abzuweisen. IV. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Gesuchstellerin kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Grundlage der Gebührenfestsetzung bilden der Streitwert bzw. das tatsächliche Streitinteresse, der Zeitaufwand des Gerichts und die Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1 GebV OG). In der Verfügung vom 23. Juni 2025 wurde der Streitwert auf Fr. 224'835.– geschätzt (act. 6). Davon ausgehend ist die zweitinstanzliche Gerichtsgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1–3 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 6'500.– festzusetzen. Den Gesuchsgegnern ist mangels erheblicher Umtriebe keine Parteientschädigung zuzusprechen. Es wird erkannt:

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