

ZH_OBERGERICHT LF250082 vom 3. November 2025

ZH Obergericht, 2025-11-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF250082

FR: ZH_OBERGERICHT LF250082 du 3 novembre 2025

IT: ZH_OBERGERICHT LF250082 del 3 novembre 2025

Erwägungen

E. 1

Am 11. Dezember 2024 ersteigerten die Gesuchsteller und Berufungskläger (fortan: Berufungskläger) im Rahmen einer Zwangsverwertung die bislang im Eigentum der Gesuchsgegner und Berufungsbeklagten (fortan: Berufungsbeklagte) befindliche und von ihnen bewohnte Liegenschaft an der E. _____-str. 1 in F. _____, Kat.-Nr. 2, EGRID CH3 (vgl. act. 8/3/2). Der Grundbucheintrag erfolgte am tt.mm.2025 (act. 8/3/4). Die Berufungsbeklagten blieben weiterhin in der Liegenschaft wohnhaft.

E. 2

Mit Eingabe vom 11. Juni 2025 gelangten die Berufungskläger an das Bezirksgericht Hinwil (fortan: Vorinstanz) und verlangten unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Berufungsbeklagten aus der besagten Liegenschaft (act. 1 S. 2). Mit Verfügung vom 14. August 2025 trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsgesuch nicht ein (act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar] = act. 8/22, fortan: act. 7).

E. 3

Die Vorinstanz begründete das Nichteintreten auf das Ausweisungsgesuch im Wesentlichen damit, dass es den Berufungsklägern misslungen sei, den Sachverhalt sofort und liquide nachzuweisen. Die Berufungsbeklagten hätten stringent und schlüssig dargelegt, dass sie laut mündlicher Vereinbarung vom 21. Dezem-

- 4 - ber 2024 unentgeltlich in der Liegenschaft hätten wohnen bleiben dürfen. Auch wenn die Berufungskläger geltend machen würden, sie seien der mittels E-Mail vom 23. Dezember 2024 erfolgten Aufforderung von Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____, die darin aufgeführten Vereinbarungen zu bestätigen, nicht nachgekommen, weshalb darin kein Nachweis für eine Vereinbarung zu sehen sei, erscheine es nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung unwahrscheinlich, dass bei deren Nichtbestehen Stillschweigen gewahrt werde. Es erscheine daher nicht als haltlos, dass der Berufungskläger 1 den Berufungsbeklagten am 21. Dezember 2024 zugesichert habe, sie könnten bis Ende 2025 unentgeltlich in der Liegenschaft wohnen bleiben (act. 7 E. 3.3-3.4).

E. 4

Die Berufungskläger bestreiten in ihrer Berufungseingabe insbesondere, dass sie am 21. Dezember 2024 dem Verbleib der Berufungsbeklagten bis Ende 2025 zugestimmt hätten. Dabei verweisen sie auch auf die Strafbefehle vom 17. Juni 2025, worin die Berufungsbeklagten wegen Hausfriedensbruch für schuldig befunden worden sind (vgl. act. 8/16/1-2). Eine Vereinbarung sei am 21. Dezember 2024 schon deshalb nicht zustande gekommen, da die Berufungsklägerin bei dieser Besprechung nicht anwesend gewesen sei. Die Berufungskläger seien zu diesem Zeitpunkt auch noch nicht Eigentümer dieser

Liegenschaft gewesen. Die in der von Rechtsanwalt Dr. Y._____ verfassten E-Mail vom 23. Dezember 2024 verlangte Bestätigung sei offensichtlich nicht abgegeben worden, und es sei auch falsch, dass im Rahmen des Telefongesprächs vom 28. Dezember 2024 der Berufungskläger 1 nichts gegen einen solchen Verbleib der Berufungsbeklagten eingewendet hätte. Vielmehr habe der Berufungskläger 1 klar und deutlich mitgeteilt, dass ein Verbleib im Objekt bis Ende 2025 nicht in Frage komme. Das decke sich auch mit der an Rechtsanwalt Dr. Y._____ gerichteten E-Mail vom 28. Dezember 2024, mit welcher eine an die KESB adressierte E-Mail vom 21. Dezember 2024 weitergeleitet worden sei. Aus dieser E-Mail sei ersichtlich, dass der Berufungskläger 1 nach der erwähnten Besprechung vom 21. Dezember 2024 mit den Berufungsbeklagten nach wie vor gewollt habe, dass die Berufungsbeklagten "nun schnell den Haushalt auflösen" und die jetzige Unterkunft verlassen. Darüber hinaus seien im Verfahren betreffend Grundbuchsperre sowohl die Vorinstanz wie das Obergericht zum Ergebnis gelangt, dass die Behauptung der Berufungsbe-

- 5 - klagten betreffend das Bestehen einer mündlichen Vereinbarung vom 21. Dezember nicht glaubhaft dargetan worden sei (vgl. zum Ganzen act. 2 Rz. 15 ff.).

E. 5

Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der gesuchstellenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen. Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die Gegenpartei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht. Ein Vorbringen ist nicht schon dann als haltlos anzusehen, wenn die Wahrheit der Ausführungen fraglich erscheint. Verlangt wird, dass das Vorbringen sich aufgrund der gesamten Umstände ohne Weiteres als unwahr erweist. Es muss zufolge klarer gegenteiliger Anhaltspunkte im höchsten Grad unwahrscheinlich wirken. Die Unwahrheit muss praktisch erwiesen sein. Entsprechend ist nicht leichthin von der Haltlosigkeit der Bestreitungen auszugehen (vgl. OGer ZH LF240125 vom 21. Februar 2025 E. 4.2.5; LF240077 vom 6. August 2024 E. III.2.2 und PF190019 vom 27. Juni 2019 E. D.2.3.2.).

E. 6.1

Die Einwände der Berufungskläger gegen das vorinstanzliche Urteil vermögen gestützt auf eine summarische Beurteilung nicht zu überzeugen.

E. 6.2

So vermag die alleinige Anwesenheit des Berufungsklägers 1 bei der Besprechung das Zustandekommen einer Vereinbarung aufgrund der bei Ehegatten bestehenden Vertretungsbefugnis nicht zu verhindern. Ebenso wenig vermag die zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgte Eintragung im Grundbuch den Vertragsschluss zu verunmöglichen, zumal das Eigentum der streitgegenständlichen Liegenschaft bereits mit der Erteilung des Zuschlages am tt.mm.2024 auf die Berufungskläger übergegangen war (vgl. Art. 656 Abs. 2 ZGB; BSK ZGB II, STREBEL,

- 6 - 7.A. 2023, Art. 656 N 44) und sie bei der Besprechung vom 21. Dezember 2024 entsprechend zur Ausübung aller Rechte, die ohne grundbuchliche Eintragung denkbar sind, so wie vorliegend in Bezug auf die Gebrauchsleihe, befugt waren (vgl. BGE 128 III 82 E. 1a). Sodann muss eine Einwendung im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen – entgegen der Auffassung der Berufungskläger – nicht glaubhaft gemacht werden (vgl. E. II.5). Vielmehr trifft den Gesuchsgegner eine blosser Behauptungslast. Die Berufungsbeklagten haben schlüssig dargelegt, dass sie sich am 21. Dezember 2024 mit den Berufungsklägern mündlich darauf geeinigt hätten, bis Ende 2025 mietzinsfrei in der Liegenschaft verbleiben zu dürfen. Dies wird durch die von Rechtsanwalt Dr. Y. _____ an die Berufungskläger gerichtete E-Mail vom 23. Dezember 2024 bekräftigt, in welcher die Punkte der Einigung mit Bitte um Bestätigung nochmals aufgeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist gegen die vorinstanzliche Schlussfolgerung, wonach es nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung unwahrscheinlich sei, dass die Berufungskläger bei Nichtbestehen einer solchen Vereinbarung Stillschweigen gewahrt hätten, bei summarischer Betrachtung nichts einzuwenden.

E. 6.3

Bei der von den Berufungsklägern im Berufungsverfahren eingereichten E-Mail vom 28. Dezember (vgl. act. 5/6) handelt es sich um ein unzulässiges Novum (vgl. Art. 317 ZPO), weshalb es unberücksichtigt bleibt. Unerheblich sind sodann die Strafbefehle betreffend Hausfriedensbruch, zumal das Zivilgericht nicht an die rechtliche Beurteilung der Staatsanwaltschaft gebunden ist. Ebenso bleibt es unerheblich, dass die Kammer im mit den gleichen Parteien involvierten Verfahren betreffend Grundbuchsperrung zum Schluss gelangte, das Vorliegen einer Vereinbarung hinsichtlich des Verbleibs der Berufungsbeklagten in der Liegenschaft sei nicht glaubhaft gemacht worden (vgl. OGer ZH LF250047 vom 8. August 2025 E. 3.2), zumal für die erfolgreiche Bestreitung im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen – wie bereits erwähnt (vgl. E. II.5) – kein Glaubhaftmachen verlangt wird.

E. 6.4

Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO mangels liquidem Sachverhalt nicht erfüllt, wes-

- 7 - halb die Vorinstanz auch bei summarischer Prüfung der Einwände in der Berufungseingabe zu Recht nicht auf das Ausweisungsgesuch eingetreten ist. Die Berufung wäre daher mutmasslich abzuweisen gewesen, weshalb es sich rechtfertigt, die Kosten des Berufungsverfahrens ermessensweise den Berufungsklägern aufzuerlegen. III.

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