

ZH_OBERGERICHT LF250112 vom 14. Januar 2026

ZH Obergericht, 2026-01-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF250112

FR: ZH_OBERGERICHT LF250112 du 14 janvier 2026

IT: ZH_OBERGERICHT LF250112 del 14 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin 1 (fortan Berufungsklägerin 1) schloss am 6. bzw. 8. April 2020 mit der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte), vertreten durch die J._____ AG, Mietverträge mit Mietbeginn am 1. Mai 2020 ab für eine 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung im

E. 1.2

Mit Eingabe vom 1. Juli 2025 (Datum Poststempel) gelangte die Berufungsbeklagte an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dielsdorf (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Berufungskläger 1-5 (act. 9/1). Die Schlichtungsbehörde des Bezirksgerichtes Dielsdorf sistierte daraufhin mit Verfügung vom 3. Juli

- 5 - 2025 das von der Berufungsklägerin 1 am 8. Mai 2025 eingeleitete Schlichtungsverfahren (act. 9/5). Die Vorinstanz bestätigte den Parteien mit Verfügung vom 10. Juli 2025 die Rechtshängigkeit des Ausweisungsverfahrens und sie setzte den Berufungsklägern 1-5 eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch an (act. 9/6). Die Berufungskläger 1-5 reichten innert erstreckter Frist ihre schriftliche Stellungnahme ein (act. 9/10). Die Beschwerdegegnerin erstatte dazu am 1. September 2025 eine Stellungnahme (act. 9/13-14). Die Berufungskläger 1-5 äusserten sich nochmals (in zweimalig erstreckter Frist) mit Zuschrift vom 13. Oktober 2025 (act. 9/20). Am 3. November 2025 erliess die Vorinstanz das eingangs wiedergegebene Urteil, mit welchem sie die Berufungskläger 1-5 unter Androhung der Zwangsvollstreckung verpflichtete, die genannten Mietobjekte an der G._____-strasse 5, 6, 3-4 in H._____ ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Berufungsbeklagten zu übergeben (act. 9/21 = act. 8 S. 18 f.).

E. 1.4

Mit Eingabe vom 26. November 2025 (Datum Poststempel) erhoben die Berufungskläger 1-5 gegen das vorinstanzliche Urteil vom 3. November 2025 rechtzeitig Berufung (act. 2; zur Rechtzeitigkeit: act. 9/22/2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 9/1-23). Mit Verfügung vom 28. November 2025 wurde auf das Gesuch der Berufungskläger 1-5 um Erteilung der aufschiebenden Wirkung nicht eingetreten. Die Kammer hielt fest, dass der Berufung von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukomme. Zudem wurde die Prozessleitung delegiert (act. 6). Das Verfahren erweist sich sogleich als spruchreif. Auf das Einholen einer Berufungsantwort der Berufungsbeklagten kann daher verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Ihr ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Berufungsschrift zuzustellen. 2. Mit Berufung können gemäss Art. 310 ZPO (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die unrichtige

Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. Dabei muss die Berufung erhebende Partei im Einzelnen darlegen, was am angefochtenen Urteil oder am Verfahren des Bezirksgerichts falsch war (vgl. BGE 138

- 6 - III 374, Erw. 4.3.1). Neue Behauptungen und neue Beweismittel sind nur noch zulässig, wenn sie trotz zumutbarer Sorgfalt vor erster Instanz nicht vorgebracht werden konnten und wenn sie vor der Berufungsinstanz unverzüglich vorgebracht werden (Art. 317 ZPO).

E. 3

auch noch die die Berufungskläger 4 und 5 in der Wohnung leben würden (act. 9/4/4). Die Mietverhältnisse (für die 4.5-Zimmerwohnung, den Einstellplatz und den Bastelraum) wurden von der Berufungsbeklagten gestützt auf Art. 257d OR mit amtlichem Formular vom 28. April 2025 per 31. Mai 2025 gekündigt (act. 9/4/10). Gemäss Angabe der Einwohnerdienste H._____ sind die Gesuchsgegner und Berufungskläger 1-5 an der G._____strasse 1 in H._____ gemeldet (act. 9/4/4).

E. 3.1

Die Vorinstanz kam kurz zusammengefasst zum Schluss, dass die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis über die 4.5-Zimmerwohnung inkl. Kellerabteil gestützt auf Art. 257d OR rechtsgültig auf den 31. Mai 2025 gekündigt habe. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern die Berufungsklägerin 1 ein Interesse an der alleinigen Nutzung des Einstellplatzes oder des Bastelraumes habe, und ein solches sei auch nicht geltend gemacht worden. Dem Rückgabeanspruch der Berufungsbeklagten aus Art. 267 Abs. 1 OR stehe kein obligatorischer Anspruch entgegen. Die Berufungskläger 2-5 hätten an den fraglichen Mietobjekten keinerlei Besitzrechte. Die 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung (inkl. Kellerabteil), der Einstellplatz Nr. 2 und der Bastelraum würden entsprechend seit dem 1. Juni 2025 unrechtmässig genutzt. Der Sachverhalt sei rechtsgenügend bewiesen und die Rechtslage klar, sodass dem Ausweisungsbegehren stattzugeben sei (act. 8 S. 14 f.). Die Vorinstanz erwog weiter, dass die Berufungskläger 1-5 eventualiter für die Rückgabe des Mietobjekts eine Schonfrist bis mindestens 30. November 2025 beantragen hätten. Die Wohnung sei jedoch aufgrund eines Zahlungsrückstandes gekündigt worden. In Anwendung von Art. 272a Abs. 1 lit. a OR sei diesfalls eine Erstreckung nicht möglich (act. 8 S. 16 Erw. 6.).

E. 3.2

Die Berufungskläger 1-5 bringen vor, sie würden die Gutheissung des Ausweisungsbegehrens und auch die Kosten- sowie Entschädigungsregelung gemäss dem vorinstanzlichen Entscheid akzeptieren. Jedoch sei im vorinstanzlichen Urteil angeordnet worden, dass sie (die Berufungskläger) die Mietobjekte sofort zurückzugeben bzw. zu räumen hätten. Unter dem Titel "Erstreckung des Mietverhältnisses" sei von der Vorinstanz festgehalten worden, dass sie eine Schonfrist bis zum 30. November 2025 beantragen hätten. Dies treffe so jedoch nicht zu. In ihrer zweiten Eingabe an die Vorinstanz vom 13. Oktober 2025 hätten sie ausdrücklich die Gewährung einer Schonfrist bis zum 31. Januar 2026 beantragt. Die Beru-

- 7 - fungskläger erklären, sie seien auf eine solche dringend angewiesen. Von der Räumung seien insgesamt sieben Personen betroffen. Zudem habe die Berufungsklägerin 3 ein Kleinkind zu betreuen und sie sei mit einem weiteren Kind schwanger. Der Geburtstermin

sei am tt.Dezember 2025. Die Berufungskläger machen weiter geltend, sie hätten keine "Erstreckung" der Mietverhältnisse beantragt, sondern dass die Ausweisung im Falle der Wirksamkeit der ausserordentlichen Kündigung nicht zur Unzeit erfolgen solle. Das Ausweisungsverfahren habe sich über fast fünf Monate hingezogen und sie seien schon seit längerer Zeit auf der Suche nach einer Ersatzlösung. Mit der Gemeinde hätten sie bereits Kontakt für eine Notunterkunft aufgenommen. Angesichts des bevorstehenden Geburtstermins der Berufungsklägerin 3 sei es nicht human, eine Ausweisung kurz vor Jahresende resp. vor den Festtagen durchzuführen. Dies umso mehr als die für eine Notunterkunft zuständigen Behörden ihre Büros über die Festtage geschlossen hätten. Die Berufungskläger fordern daher statt der Anordnung eines sofortigen Auszugs die Festlegung eines Auszugstermins per 31. Januar 2026 (act. 2 S. 3 f.).

3.3.1. Die zwangsweise Räumung eines Mietobjekts kann vom Gericht auf entsprechendes Begehren der vermietenden Partei hin angeordnet werden (vgl. Art. 236 Abs. 3 und Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO). Die ZPO sieht bei der Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen nicht vor, dass die Gerichte eine Schonfrist zu gewähren haben. Im Einzelfall kann der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) es gebieten, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen (vgl. BK ZPO-KELLERHALS, Bd. II, Bern 2012, Art. 338 N 3 und Art. 343 N 59; BSK ZPO-DROESE, 4. Aufl. 2024, Art. 338 N 8; BSK ZPO-ZINSLI, a.a.O., Art. 343 N 6). Das Gericht kann im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine Schonzeit festlegen und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (OGer ZH PF150001 vom 10. Februar 2015 E. 3.4.; OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015; BGer 4A_391/2013 Erw. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Zu berücksichtigen ist, dass in der Praxis eine kurze (faktische) Schonfrist bereits aus den behördlichen Bearbeitungsfristen (z.B. für die Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung) resultiert. Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Per-

- 8 - sonen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humane Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur kurz sein und darf insbesondere nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 IA 336 E. 2.b; BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8. m.w.H.; BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]).

3.3.2. Es trifft zu, dass die Berufungskläger 1-5 bereits vor Vorinstanz in ihrer Eingabe vom 18. August 2025 eine Schonfrist bis mindestens 30. November 2025 und in der Eingabe vom 13. Oktober 2025 eine solche bis mindestens 31. Januar 2026 beantragten (act. 9/10 S. 2, act. 9/20 S. 2). Wie sich aus den vorstehenden Erwägungen ergibt, bestand – bei gegebenen Voraussetzungen einer Ausweisung – keine Verpflichtung der Vorinstanz, eine solche im Rahmen der Anordnung der erlassenen Vollstreckungsmassnahmen zu gewähren. Zu den Vorbringen der Berufungskläger 1-5 ist festzuhalten, dass das Jahresende resp. die Festtage und auch der von den Berufungsklägern 1-5 behauptete Geburtstermin der Berufungsklägerin 3 vom 5. Dezember 2025 mittlerweile verstrichen sind. Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass vorliegend von keinem unvermittelten Verlust jeder Unterkunft durch die Berufungskläger 1-5 gesprochen werden kann. Die Kündigung der 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung erfolgte bereits am 28. April 2025 per 31. Mai 2025. Die Berufungskläger profitierten durch die

Dauer des Ausweisungs- verfahrens von einer (faktischen) Erstreckung von rund 7.5 Monaten. Die Beru- fungskläger 1-5 machen zwar schon längerdauernde Suchbemühungen hinsicht- lich einer Ersatz(wohn-)lösung und die Kontaktaufnahme mit der Gemeinde in Be- zug auf eine Notwohnung geltend, belegen diese Behauptungen aber nicht. Auch wurden ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte dafür, dass die Berufungskläger 1-

E. 3.4

Nach dem Gesagten bleibt es folglich bei der Verpflichtung der Berufungs- kläger 1-5, die Mieträumlichkeiten ordnungsgemäss geräumt und gereinigt sofort zu verlassen und der Berufungsbeklagten zu übergeben. Die Berufungskläger dringen mit ihren Argumenten in der Berufung nicht durch; die Berufung ist abzu- weisen und das vorinstanzliche Urteil vom 3. November 2025 (Geschäfts- Nr. ER250038-D/U) ist zu bestätigen. 4. 4.1. Ausgehend von einem monatlichen Mietzins in Höhe von insgesamt Fr. 2'425.00 (Fr. 2'235.00 für die 4.5-Zimmerwohnung, Fr. 120.00 für den Einstell- platz und Fr. 70.00 für den Bastelraum, vgl. act. 9/4/2 und act. 9/4/5-6) und einer praxisgemässen Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Auswei- sung beträgt der Streitwert für das vorliegende Verfahren Fr. 14'550.00 (vgl. HUL- LIGER, in: Fachhandbuch Zivilprozessrecht, Teil 4/VI Mietrechtliche Verfahren, 2020, Rz. 27.137 S. 822) 4.2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr bemisst sich gestützt auf den Streit- wert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG) im summarischen Verfahren auf die Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr (§ 8 Abs. 1, § 12 Abs. 1 GebV OG). Vorliegend rechtfertigt es sich, die reduzierte Gebühr auf Fr. 1'200.00 festzuset- zen. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger 1-5 für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sie tragen die Kosten je zu ei- nem Fünftel (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Der Berufungsbeklagten ist mangels erhebli- - 10 - cher Umtriebe im zweitinstanzlichen Verfahren keine Parteientschädigung zuzu- sprechen. Es wird erkannt:

E. 5

bald eine neue Wohnung beziehen könnten resp. sie die Mieträumlichkeiten freiwillig räumen werden, weder dargelegt noch belegt. Ebenso ist nicht dargetan, dass eine weitere Auszugsfrist die Aussichten der Berufungskläger 1-5, eine neue Wohnung zu finden, merklich erhöhen würde. Die Einräumung einer (weiteren)

- 9 - Schonfrist würde unter den gegebenen Umständen einer Erstreckung des Miet- verhältnisses gleichkommen und erweist sich daher auch unter dem Gesichts- punkt der Verhältnismässigkeit als nicht angebracht resp. kommt nicht in Frage. Abschliessend ist noch darauf hinzuweisen, dass auch der Vollzugsbeamte (Ge- meinde- resp. Stadttammann) bei der Vollstreckung den Grundsatz der Verhältnis- mässigkeit zu beachten hat und er (wiederum) zunächst eine Frist zur freiwilligen Räumung ansetzen wird.

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