

ZH_OBERGERICHT LF260023 vom 1. April 2026

ZH Obergericht, 2026-04-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_LF260023

FR: ZH_OBERGERICHT LF260023 du 1 avril 2026

IT: ZH_OBERGERICHT LF260023 del 1 aprile 2026

Erwägungen

E. 1

Mit Eingabe vom 18. November 2025 stellten die Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Affoltern (fortan Vorinstanz) das vorstehend wiedergegebene Ausweisungsbegehren gegen die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin; vgl. act. 6/1 und Beilagen act. 6/3/1-11). Mit Verfügung vom 21. November 2025 ordnete die Vorinstanz das schriftliche Verfahren an. Sodann setzte sie der Berufungsklägerin eine nicht erstreckbare Frist von 20 Tagen ab Zustellung der Verfügung an, um schriftlich zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen, unter Androhung von Säumnisfolgen (act. 6/4). Nach zunächst gescheiterten Zustellversuchen (act. 6/6-7) konnte die vorerwähnte Verfügung der Berufungsklägerin am 14. Januar 2026 zugestellt werden (act. 6/8-9). Ihre anschliessende Stellungnahme vom 4. Februar 2026 (Poststempel; act. 6/10) qualifizierte die Vorinstanz als verspätet und erliess in der Folge den eingangs

- 4 - wiedergegebenen Ausweisungsentscheid vom 6. Februar 2026 (act. 6/11 [unbegründetes Urteil] und act. 6/15 = act. 5 [begründete Fassung]). Das begründete Urteil wurde der Berufungsklägerin am 6. März 2026 zugestellt (act. 6/17). Die zehntägige Rechtsmittelfrist endete am Montag, 16. März 2026 (Art. 142 Abs. 1 und 3 ZPO). 2.1 Gegen diesen Entscheid erhob die Berufungsklägerin mit hierorts am 16. März 2026 überbrachter Eingabe rechtzeitig Berufung (act. 2) mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen. 2.2 Mit der Berufungsschrift reichte die Berufungsklägerin eine weitere, an das Obergericht des Kantons Zürich adressierte und auf den 14. März 2026 datierte Eingabe ein, mit welcher sie um "Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäss ZPO [...]" ersucht (act. 2a). Ihre Schilderungen sind zusammen mit ihrem Antrag als Begehren um Fristwiederherstellung im Sinne von Art. 148 f. ZPO zu verstehen (vgl. dazu nachstehend Ziff. II.5). 2.3 Ob sich die von der Berufungsklägerin eingereichten Beilagen (act. 4/1- 4) auf die Berufung (act. 2) oder das Gesuch um Fristwiederherstellung (act. 2a) beziehen, ist nicht klar, da sie sich zu diesen mit keinem Wort äussert.

E. 3

Dagegen bringt die Berufungsklägerin in der Berufungsschrift vor, es sei ihr zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, aus der Wohnung auszuziehen, da sie ansonsten obdachlos würde. Selbst dem Sozialdienst Unteramt stünden zur Zeit keine Notunterkünfte zur Verfügung, weshalb sie um eine dreimonatige Er- streckung ersuche, um mit Hilfe des Sozialamtes eine neue Wohnung zu finden. Sie sei unverschuldet in eine finanzielle Notlage geraten und werde die Mietzins- rückstände ausgleichen, sobald ihr dies möglich sei (act. 2). 4.1 Mit diesen Ausführungen in der Berufungsschrift setzt sich die Beru- fungsklägerin mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid bzw. den Grün- den der Vorinstanz für die Ausweisung (Weiterbenutzung des Mietobjektes trotz gültiger Kündigung nach Art. 257d

OR zufolge Zahlungsrückstands) nicht ansatzweise auseinander und stellt die vorfrageweise geprüfte Gültigkeit der Kündigung auch nicht in Frage. Insbesondere bestreitet sie den Mietzinsrückstand nicht, sondern macht geltend, sie werde diesen ausgleichen, sobald ihr dies wieder möglich sei. Diese Ausführungen sind unbehelflich und damit kommt die Berufungsklägerin ihrer Begründungsobliegenheit nach Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht nach, weshalb auf die Berufung nicht einzutreten ist. 4.2 Soweit die Berufungsklägerin eine Mieterstreckung beantragt, kann darüber nicht entschieden werden, weil eine solche nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet. Darüber wäre in einem mietrechtlichen Kündigungsverfahren zu befinden. Auf das entsprechende Begehren ist daher nicht

- 7 - einzutreten. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands des Mieters eine Erstreckung des Mietverhältnisses von vornherein ausgeschlossen ist (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). 4.3 Der Berufung kommt gemäss Art. 315 Abs. 1 ZPO von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu, weshalb auf den entsprechenden Antrag der Berufungsklägerin ebenfalls nicht einzutreten ist. 5.1 In ihrer einleitend erwähnten zweiten Eingabe vom 14. März 2026 (vgl. Ziff. I.2.2) äussert sich die Berufungsklägerin zu ihrer von der Vorinstanz als verspätet erachteten Stellungnahme vom 4. Februar 2026 und macht unter Erläuterung ihrer damaligen grippalen Erkrankung geltend, sie habe die Gerichtsurkunde am "14.02.2026" durch einen Bekannten abholen lassen. Sie habe diese erst am "03.02.2026" geöffnet und gleichentags Stellung genommen. Zufolge ihrer Erkrankung habe sie einen Bekannten beauftragt, die Stellungnahme per Einschreiben am "04.02.2026" an die Vorinstanz zu versenden, in der Annahme, diese werde innert Frist ankommen (act. 2a S. 1). 5.2 Gemäss Art. 148 Abs. 1 ZPO kann das Gericht auf Gesuch einer säumigen Partei eine Nachfrist gewähren, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden an der Säumnis trifft. Das Gesuch ist innert 10 Tagen seit Wegfall des Säumnisgrundes einzureichen (Art. 148 Abs. 2 ZPO). Ist ein Entscheid eröffnet worden, so kann die Wiederherstellung nur innerhalb von sechs Monaten seit Eintritt der Rechtskraft verlangt werden (Art. 148 Abs. 3 ZPO). Ein begründetes Fristwiederherstellungsgesuch ist jedoch bei dem Gericht einzureichen, vor dem die Säumnis stattgefunden hat. Für ein Begehren um Wiederherstellung der Frist für die Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren im vorinstanzlichen Ausweisungsverfahren ist somit nicht die Kammer, sondern die Vorinstanz zuständig, und zwar auch dann, wenn – wie vorliegend – bereits ein Entscheid derselben ergangen ist (vgl. OGer ZH PF230032 vom 25. Mai 2023, E. 4.1 m.w.H.; KuKo ZPO-Hoffmann-Nowotny/Brunner, 3. A., Art. 149 N 3; BK ZPO-Frei, 2. A., Art. 149 N 6 f.).

- 8 - 5.3 Nach dem Gesagten ist die Eingabe der Berufungsklägerin vom 14. März 2026 (act. 2a inkl. Beilagen act. 4/1-4) der Vorinstanz zur Prüfung als Fristwiederherstellungsgesuch im Sinne von Art. 148 f. ZPO zu überweisen. Eine Kopie verbleibt in den Akten des vorliegenden Verfahrens.

E. 6

In der vorliegenden Konstellation (Nichteintreten auf die Berufung mangels hinreichender Begründung, vgl. Ziff. II.4) drängte sich eine Sistierung des Berufungsverfahrens bis zum Entscheid der Vorinstanz betreffend Fristwiederherstellung nicht auf; weist die Vorinstanz das Wiederherstellungsgesuch ab oder tritt nicht darauf ein, bleibt es beim vorinstanzlichen Entscheid, dessen Anfechtung erfolglos war. Weist die Vorinstanz das Wiederherstellungsgesuch gut, würde ein neuer, berufungsfähiger Entscheid ergehen.

E. 7

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage der Doppel von act. 2 und act. 2a, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Affoltern unter Beilage der erstinstanzlichen Akten sowie von act. 2a und act. 4/1-4, je gegen Empfangsschein.

E. 8

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 30 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG). Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG. Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 14'400.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 10 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer i. V. Die Gerichtsschreiberin: MLaw N. Gautschi versandt am:

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