

# ZH\_OBERGERICHT PF250011 vom 27. Juni 2025

ZH Obergericht, 2025-06-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_obergericht\\_PF250011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PF250011)

FR: ZH\_OBERGERICHT PF250011 du 27 juin 2025

IT: ZH\_OBERGERICHT PF250011 del 27 giugno 2025

## Erwägungen

### E. 1

A.\_\_\_\_\_ und C.\_\_\_\_\_ (fortan Gesuchsgegner 1 und Gesuchsgegnerin 2) schlossen mit der Rechtsvorgängerin der ... Baugenossenschaft B.\_\_\_\_\_ (B.\_\_\_\_\_; fortan Gesuchstellerin) per 1. Juni 2018 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung im 3. OG links sowie den Parkplatz Nr. 4 an der D.\_\_\_\_\_ - strasse ... in E.\_\_\_\_\_ (act. 6/1 S. 2, act. 6/3/1). In den Akten liegt zwar nur der Mietvertrag für den Parkplatz (act. 6/3/1), der Abschluss eines Mietvertrages zwischen den Gennannten über die umschriebene Wohnung ist aber unbestritten und ergibt sich zudem aus der Mitteilung einer Mietzinsänderung der Gesuchstellerin an die Gesuchsgegner. Der Mietzins für die Wohnung beträgt aktuell monatlich Fr. 1'318.– (act. 6/3/2).

### E. 2

Am 24. Juni 2024 kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis für die Wohnung und den Parkplatz unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. Juli 2024 wegen Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR (act. 6/3/7-8). Mit Schlichtungsgesuch vom 25. Juli 2024 focht der Gesuchsgegner 1 die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Dietikon an. Noch vor Durchführung der Schlichtungsverhandlung schlossen die Gesuchstellerin und die Gesuchsgegner einen aussergerichtlichen Vergleich. Daraufhin schrieb die Schlichtungsbehörde das Verfahren mit Beschluss vom 26. August 2024 ab (act. 6/3/9-10). Am 10. Dezember 2024 beantragte der Gesuchsgegner 1 sinngemäss die Revision des abgeschlossenen Vergleichs. Mit Beschluss vom 19. Dezember 2024 wies die Schlichtungsbehörde das Revisionsgesuch ab, soweit sie darauf eintrat (act. 6/3/11). Auch der dagegen an die Kammer erhobenen Beschwerde des Gesuchstellers 1 war kein Erfolg beschieden (OGer ZH RU240063 vom 4. Februar 2025). Da die Gesuchsgegner die Wohnung bis zum angesetzten Rückgabetermin vom 3. Januar 2025, 9.30 Uhr (act. 6/3/12-13), nicht geräumt hatten, stellte die Gesuchstellerin am 16. Januar 2025 beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Dietikon (Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (act. 6/1). Die Vorinstanz gab dem Begehren mit Urteil vom 19. März 2025 statt und befahl den Gesuchsgegnern, die Wohnung unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu

- 3 - übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 5).

3.a) Hiergegen erhob der Gesuchsgegner 1 mit Eingabe vom 31. März 2025 Beschwerde. Der Poststempel ist unleserlich. Da die Beschwerde aber einen Tag nach Ablauf der Beschwerdefrist bei der Kammer einging, muss sie rechtzeitig während laufender Frist der Post übergeben worden sein (act. 2 und 6/9/2). b) Der Gesuchsgegner 1 beantragt, das angefochtene Urteil sei für mangelfalt oder nichtig und die Ausweisung wegen eines Härtefalles für unzumutbar zu erklären. Die Auszugsfrist sei ihm um zwei Jahre zu verlängern, sodass er sich wirtschaftlich stabilisieren könne, um eine neue Wohnung zu

finden und den Auszug zu finanzieren (act. 2 S. 3). Vorab beschwert er sich über die erstinstanzliche Richterin, Bezirksrichterin lic. iur. Keller. Sie habe sich von Beginn weg auf die Seite der Gesuchstellerin gestellt und ihm am Anfang der Verhandlung die Akteneinsicht verweigert. Sie habe ihn mehrfach nicht ausreden lassen, was ihn durcheinander gebracht habe. Weiter macht er geltend, wegen seiner akuten finanziellen Notlage könne er sich keinen Anwalt leisten, was im Entscheid zu berücksichtigen sei. Sodann macht er einen Härtefall geltend. Er habe der Schlichtungsbehörde diverse Unterlagen präsentiert und auch der Vorinstanz anlässlich der Verhandlung seine Situation geschildert, seine Ausführungen seien jedoch sowohl vom Bezirksgericht als auch vom Obergericht gänzlich ignoriert worden. Insbesondere habe er vor Bezirksgericht alle gemäss Rechtsprechung wichtigen Gründe für einen Härtefall dargelegt, im angefochtenen Urteil sei aber nur erwähnt worden, dass er bislang keine neue Wohnung gefunden habe und deshalb eine Härtefallprüfung verlangt habe, was falsch sei. Er habe ein Konkursverfahren, Lohnpfändungen und dutzende Betreibungen, was die Suche einer neuen Wohnung verunmögliche. In seiner Wohnung erledige er zudem Büroarbeiten für seine Einzelfirma, weshalb die Ausweisung auch das Ende seiner Firma bedeuten würde mit allen Konsequenzen für die Gläubiger, seine Familie und ihn persönlich. Es treffe schliesslich nicht zu, dass die Gesuchsgeberin 2 fristgerecht ausgezogen sei. Sie wohne seit ihrer Trennung

- 4 - im Jahr 2015 nicht mehr in dieser Wohnung. Wegen diverser von ihr verursachter Schäden sei sie aber noch im Mietvertrag aufgeführt. Die Mietzinse für die letzten fast zehn Jahre habe immer er bezahlt. Die Gesuchstellerin sei stets zu ihrem Geld gekommen, wenn auch in Ausnahmefällen mit etwas Verspätung (act. 2).

#### **E. 4**

Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Dietikon und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz zurück.

#### **E. 5**

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. 8'328.–. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

- 10 - Obergericht des Kantons Zürich II. Zivilkammer Die Gerichtsschreiberin: lic. iur. S. Bohli Roth versandt am: 30. Juni 2025

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