

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF210018-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss und Urteil vom 15. April 2021

in Sachen

1. **A.**_____,

2. **B.**_____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. et oec. HSG X._____,

gegen

C._____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. rer. pol. et lic. iur., LL.M. Y._____,

betreffend **Ausweisung (Rechtsschutz in klaren Fällen)**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 15. Februar 2021 (ER200095)

Rechtsbegehren der Gesuchstellerin:

(act. 1, S. 2)

- "1. Es sei den Gesuchsgegnern 1 und 2 unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, das von ihnen bewohnte 7-Zimmer-Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit eingeschlossenem Büroanbau, Carport und Parkplatz an der D.____-strasse ..., E.____ unverzüglich ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin zurückzugeben.
2. Es sei das zuständige Gemeindeammannamt E.____ anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer) zu Lasten der Gesuchsgegner 1 und 2 unter solidarischer Haftung."

Rechtsbegehren der Gesuchsgegner:

(act. 20, S. 2)

Die Gesuchstellerin sei zu verpflichten, dem Gesuchsgegner 1 Fr. 3'000.– auf sein Konto bei der F.____ [Bank] G.____, ..., IBAN Nr. 1 samt 5 % Zins seit dem 19. November 2020 zurückzuzahlen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gesuchstellerin.

Urteil des Einzelgerichtes:

(act. 27)

1. Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden verpflichtet, das 7-Zimmer-Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit eingeschossigem Büroanbau sowie ausschliesslichem Benützungsrecht an Carport und Parkplatz an der D.____-strasse ... in E.____ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt E.____ wird angewiesen, auf Verlangen der Gesuchstellerin die Verpflichtung der Gesuchsgegner 1 und 2 gemäss Dispositiv-Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen, sind dieser aber von den Gesuchsgegnern 1 und 2 zu ersetzen.

3. Auf das Begehren der Gesuchsgegner 1 und 2 um Gewährung einer längeren Frist zum Verlassen des Einfamilienhauses an der D. _____-strasse ..., E. _____, wird nicht eingetreten.
 4. Auf die Widerklage der Gesuchsgegner 1 und 2 betreffend Verpflichtung der Gesuchstellerin, den Gesuchsgegnern 1 und 2 Fr. 3'000.– samt Zins zu 5 % seit 19. Oktober 2020 zu bezahlen, wird nicht eingetreten.
 5. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 2'150.–. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
 6. Die Kosten werden den Gesuchsgegnern 1 und 2 auferlegt. Sie werden aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen, sind dieser aber von den Gesuchsgegnern 1 und 2 zu ersetzen.
 7. Die Gesuchsgegner 1 und 2 werden verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'280.– (inkl. MwSt.) zu bezahlen.
- 8./9. (Mitteilung / Rechtsmittel).

Berufungsanträge:

der Gesuchsgegner und Berufungskläger (act. 28):

1. Es sei das vorinstanzliche Urteil vom 15. Februar 2021 mit der Geschäfts-Nr. ER200095-C/U betreffend Dispositiv-Ziffern 1, 2 und 3 samt Kosten- und Entschädigungsfolge aufzuheben und das Gesuch der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten vom 26. November 2020 abzuweisen;
2. Eventualiter sei das Ausweisungsgesuch zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen und den Parteien eine öffentliche mündliche Verhandlung einzuräumen;
3. Subeventualiter sei der Räumungszeitpunkt auf einen angemessenen Zeitpunkt – spätestens auf den Freitag, 30. April 2021, 12:00 Uhr – festzusetzen;
4. Es sei die aufschiebende Wirkung aufrechtzuerhalten und ein allfälliger Antrag der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten auf vorläufige Vollstreckung abzuweisen;

5. Es sei den Gesuchsgegnern und Berufungsklägern bei Antrag der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten auf vorläufige Vollstreckung Frist zur Stellungnahme anzusetzen;

alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten.

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1 Das 7-Zimmer-Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) mit eingeschlossenem Büroanbau, Carport und Parkplatz an der D.____-strasse ... in E.____, in welchem die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) offenbar seit 43 Jahren leben und wo der Berufungskläger 1 seinen Geschäftssitz hat, wurde anlässlich einer Zwangsversteigerung von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) am 8. Juli 2020 für Fr. 1.11 Mio. ersteigert (vgl. act. 1, act. 3/1 und act. 20 Rz. 6). Die Berufungsbeklagte wurde am 17. September 2020 als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen (act. 3/2). Die Parteien versuchten in der Folge, sich auf eine Übergangslösung und ein Auszugsdatum zu einigen, unbestrittenemassen aber ohne Erfolg (vgl. act. 1, act. 20 und act. 27 E. 5.3).

1.2 Die Berufungsbeklagte stellte mit Eingabe vom 26. November 2020 das Ausweisungsbegehren (vgl. act. 1, 2 und 3/1-8). Das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach (nachfolgend: Vorinstanz) führte das Verfahren schriftlich durch und die Berufungskläger erstatteten ihre Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch schriftlich (act. 20-22) (vgl. act. 27 E. 1.2 f.).

1.3 Mit Urteil vom 15. Februar 2021 (act. 23 = act. 27 [Aktenexemplar] = act. 29) entschied die Vorinstanz im eingangs wiedergegebenen Sinne.

1.4 Gegen dieses Urteil erhebt Rechtsanwalt lic. iur. et oec. HSG X.____ namens und im Auftrag der Berufungskläger mit Eingabe vom 1. März 2021 (act. 28) eine Berufung und reicht neben einer entsprechenden Vollmacht (act. 30) auch Beilagen ein (act. 31/2, 31/4-6). Der Berufungskläger 1 reichte nach Ablauf der

Berufungsfrist seinerseits noch eine Eingabe vom 2. März 2021 (Datum Poststempel, act. 32) samt Beilage ein (act. 33 = Kopie von act. 28).

1.5 Die vorinstanzlichen Akten (act. 1-25) wurden von Amtes wegen beigezogen. Auf das Erheben eines Kostenvorschusses sowie auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 98 und Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Die Berufungskläger haben den Entscheid der Vorinstanz, auf ihre Widerklage nicht einzutreten (vgl. act. 27 S. 12 Dispositiv-Ziffer 4), nicht angefochten (vgl. act. 28 S. 2). Gegenstand des Berufungsverfahrens ist daher einzig der Ausweisungsentscheid. Erstinstanzliche Endentscheide sind mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– betragen muss (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Geht es im Verfahren – wie hier – einzig um den Ausweisungs- bzw. Eigentumsherausgabeanspruch, gilt als Streitwert der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet-/Pacht- oder Gebrauchswert (vgl. BGer 4A_176/2012 vom 28. August 2012, E. 1.2; 5A_645/2011 vom 17. November 2011, E. 1.1; 5A_295/2010 vom 30. Juli 2010, E. 1.2 je m.w.H.). Nachdem sich die Parteien von der Vorinstanz zu dieser Frage haben vernehmen lassen, schätzte diese den Gebrauchswert bzw. den Eigenmietwert des 7-Zimmer-Einfamilienhaus auf Fr. 3'000.– pro Monat. Die Vorinstanz ging basierend auf einer Verzögerung von sechs Monaten von einem Streitwert von Fr. 18'000.– aus (vgl. act. 27 E. 8.2 ff.), was die Berufungskläger nicht beanstanden (vgl. act. 28 Rz. 3). Von diesem Streitwert ist auch hier auszugehen, womit die Streitwertschwelle erreicht und die Berufung zulässig ist.

2.2 Mit Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrich-

tig ist und deshalb abgeändert werden muss (Begründungslast). Die Berufung erhebende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht (vgl. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 3. Aufl. 2016, Art. 311 N 36 f.). Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011).

2.3 Die Berufung hemmt die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsmittelinstanz kann die vorzeitige Vollstreckung bewilligen. Nötigenfalls ordnet sie sichernde Massnahmen oder die Leistung einer Sicherheit an (Art. 315 Abs. 2 ZPO). Da der Berufung im vorliegenden Fall von Gesetzes wegen die aufschiebende Wirkung zukommt und die Berufungsbeklagte keinen Antrag auf vorzeitige Vollstreckung gestellt hat, sind die Ziffern 4 und 5 der Berufungsanträge als gegenstandslos geworden abzuschreiben.

3. Materielles

3.1 Hauptantrag (Berufungsantrag Ziffer 1)

3.1.1 Die Berufungskläger verlangen mit ihrem Hauptantrag die Aufhebung der Dispositiv-Ziffern 1, 2 und 3 des angefochtenen Urteils und die Abweisung des Ausweisungsgesuchs der Berufungsbeklagten.

3.1.2 Die Berufungskläger begründen jedoch nicht, weshalb die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch zu Unrecht gutgeheissen haben soll bzw. dieses hätte abweisen müssen. Vielmehr gehen sie selber davon aus, dass das Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten infolge bewiesenen Sachverhalts und klarer Rechtslage zu Recht gutgeheissen wurde (vgl. act. 28 Rz. 17). Auf ihren Hauptantrag kann somit mangels Begründung nicht eingetreten werden.

3.2 Eventualantrag (Berufungsantrag Ziffer 2)

3.2.1 Mit ihrem Eventualantrag beantragten die Berufungskläger sinngemäss die Aufhebung der Dispositiv-Ziffern 1, 2 und 3 des angefochtenen Urteils und die

Rückweisung an die Vorinstanz zur Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung und zur Neubeurteilung des Ausweisungsgesuchs. Zur Begründung führen die Berufungskläger einzig aus, laut Bundesgericht ergebe sich aus Art. 6 Ziff. 1 EMRK ein Anspruch auf eine öffentliche mündliche Verhandlung im Ausweisungsverfahren (vgl. act. 28 Rz. 24 und 14 mit Verweis auf BGer 4A_451/2020 vom 12. November 2020 und Thomas Koller, Summarexmission und öffentliche mündliche Verhandlung, in: Jusletter 8. Februar 2021).

3.2.2 Es liegt im Ermessen des Gerichts, ob es das (summarische) Verfahren rein schriftlich durchführt oder nach Durchführung einer mündlichen Verhandlung entscheidet (vgl. Art. 256 Abs. 1 ZPO; BGer 4A_273/2012 vom 30. Oktober 2012, E. 3.2, m.w.H.). Es besteht *kein* absoluter Anspruch auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung im Ausweisungsverfahren, was sich auch aus dem von den Berufungsklägern zitierten Entscheid ergibt (vgl. BGer 4A_451/2020 vom 12. November 2020, E. 2.1 mit Verweis auf BGE 144 III 442 ff., E. 2.2; 142 I 188 ff., E. 3.1.1; 136 I 279 ff., E. 1). Die Berufungskläger machen nicht geltend, sie hätten im erstinstanzlichen Verfahren gestützt auf Art. 6 Ziff. 1 EMRK eine mündliche Verhandlung verlangt und solches ist auch nicht ersichtlich. Darüber hinaus legen sie auch nicht dar, aus welchem Grund sie einen Anspruch auf Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung haben sollen. In der schriftlichen Durchführung des Ausweisungsverfahrens kann somit kein Verfahrensfehler der Vorinstanz erblickt werden, der zu einer Aufhebung des angefochtenen Urteils führen würde. Der Eventualantrag ist somit abzuweisen.

3.3 Subeventualantrag (Berufungsantrag Ziffer 3)

3.3.1 Die Vorinstanz trat unter dem Titel "Erstreckung der Frist zum Auszug" auf das Gesuch der Berufungskläger um Gewährung einer Frist bis mindestens 30. Juni 2021 zum Verlassen des streitgegenständlichen Objektes nicht ein. Dies mit der Begründung, das Verfahren um Rechtsschutz in klaren Fällen lasse keinen Raum für einen Ermessens- oder Billigkeitsentscheid (vgl. act. 27 E. 6).

3.3.2 Mit ihrem Subeventualantrag verlangen die Berufungskläger sinngemäss die Aufhebung der Dispositiv-Ziffern 1, 2 und 3 angefochtenen Urteils und die

Rückweisung an die Vorinstanz zur Festsetzung eines Räumungszeitpunktes auf einen angemessenen Zeitpunkt, spätestens auf den Freitag, 30. April 2021, 12:00 Uhr (vgl. act. 28 S. 2, Rz. 19 und 22). Sie begründen diesen im Wesentlichen damit, die Vorinstanz habe ihnen zu Unrecht keine angemessene Frist zur Räumung des Einfamilienhauses eingeräumt, welches ihnen seit 43 Jahren als Familienwohnung gedient habe und wo sich der Geschäftssitz des Berufungsklägers 1 befinde (vgl. act. 28 Rz. 15). Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen angemessenen Frist zum Verlassen der Familienwohnung sei dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen würden, dass die Bewohner innert angemessener Frist freiwillig das Objekt verlassen würden, was vorliegend zutrefte, sofern ihnen genügend Zeit zur Suche nach einer passenden Wohnung und Räumung gewährt werde (a.a.O., Rz. 16 f.). Ihre offensichtliche Notlage sei gänzlich unberücksichtigt geblieben: Sie seien in einer finanziell schwierigen Situation und hätten trotz unzähliger Bewerbungen und Anfragen keine passende und preisgünstige Mietwohnung finden können (a.a.O., Rz. 20 i.V.m. act. 31/5-6). Eine unverzügliche Ausweisung sei unverhältnismässig und würde sie in eine offensichtliche Notlage stürzen (a.a.O., Rz. 21). Aufgrund ihres hohen Alters und der angespannten finanziellen Situation sei es praktisch aussichtslos, unverzüglich eine neue und bezahlbare Bleibe zu finden. Durch die unverzügliche Ausweisung ohne Nennung eines bestimmten, zeitnahen Auszugdatums bestehe die Gefahr, dass sie in eine Notlage geraten, obdachlos würden und ein teurer Sozialfall entstehe (a.a.O., Rz. 24).

3.3.3.1 Das Gericht gewährt nach Art. 257 Abs. 1 ZPO Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar (sog. Liquidität des anspruchsbegründenden Sachverhaltes) und die Rechtslage klar ist. Die Rechtslage ist grundsätzlich dann 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 (vgl. statt vieler BGE 144 III 462 ff., E. 3.1 = Pra 108 [2019] Nr. 41; 141 III 23 E. 3.2 = Pra 104 [2015] Nr. 114; 138 III 123 ff., E. 2.1.2 m.w.H.). Entgegen der Annahme der Vorinstanz (vgl. act. 27 E. 6)

betrifft der Antrag der Berufungskläger um Verlängerung der Frist zum Verlassen des Einfamilienhauses jedoch nicht den Ausweisungs- bzw. Eigentumsherausga-beanspruch der Berufungsbeklagten, sondern die von dieser gleichzeitig bean-tragte Vollstreckungsmassnahme der zwangsweisen Räumung des Objektes auf deren Verlangen hin.

Das urteilende Gericht kann auf entsprechenden Antrag der klagenden Par-
tei – wie hier der Berufungsbeklagten – die zwangsweise Räumung des Objektes
als konkrete Vollstreckungsmassnahme anordnen (vgl. Art. 236 Abs. 3 ZPO i.V.m.
Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO), sodass der Entscheid direkt vollstreckt werden kann
(vgl. Art. 337 Abs. 1 ZPO). Über solche Vollstreckungsmassnahmen entscheidet
das Gericht als Vollstreckungsgericht ebenfalls in einem summarischen Verfahren
(vgl. Art. 339 Abs. 2 ZPO), hat aber diesbezüglich eigenes Ermessen und den
Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zu beachten (vgl.
BSK ZPO-ZINSLI, 3. Aufl. 2017, Art. 343 N 4 und 23 m.w.H.). Dieser kann es im
Einzelfall gebieten, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug (sog. Schonfrist) ein-
zuräumen (vgl. BK ZPO-KELLERHALS, Bern 2012, Art. 338 N 3 und Art. 343 N 59;
BSK ZPO-DROESE, 3. Aufl. 2017, Art. 338 N 8; BSK ZPO-ZINSLI, a.a.O., Art. 343
N 6). Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffe-
nen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der
Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig,
wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte
dafür bestehen, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Ob-
jekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur
kurz sein (vgl. in Bezug auf Mietobjekte BGE 117 Ia 336 ff., E. 2b; BGer
4A_39/2018 vom 6. Juni 2018, E. 6; 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 =
mp 2014 S. 521).

3.3.3.2 Es ist den Berufungsklägern somit zwar darin zuzustimmen, dass die
Vorinstanz ihr Ermessen hinsichtlich der beantragten Vollstreckungsmassnahme
zu Unrecht nicht ausgeübt hat. Allerdings ist aufgrund ihrer Vorbringen auch nicht
ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz eine kurze Schonfrist hätte einräumen müs-
sen, zumal keine konkrete Anhaltspunkte für ein freiwilliges Verlassen des Einfa-

milienhauses innert angemessener Frist vorliegen. Vielmehr weisen die Ausführungen der Berufungskläger in ihrer Berufung eher auf das Gegenteil hin, zumal sie ihre Chancen als aussichtslos einschätzen, nach bislang unfruchtbaren Suchbemühungen doch noch zeitnah eine neue und bezahlbare Bleibe zu finden (vgl. act. 28 Rz. 16, 20 und 24). Selbst wenn sich aus humanitären Gründen zur Verhinderung einer unvermittelten Unterkunftlosigkeit die Einräumung einer kurzen Schonfrist gerechtfertigt hätte, hätte die zusätzliche Frist nur kurz sein können. Inzwischen haben die Berufungskläger aufgrund der Verfahrensdauer bereits von einem faktischen Aufschub von über einem Monat profitiert. Darüber hinaus hätte sich keine Schonfrist gerechtfertigt.

Im Ergebnis bleibt es daher bei der Verpflichtung der Berufungskläger, das Einfamilienhaus unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben. Bleibt anzumerken, dass das Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten – entgegen der Ansicht der Berufungskläger (vgl. act. 28 Rz. 19) – auch dann vollumfänglich gutzuheissen gewesen wäre, wenn eine Schonfrist eingeräumt worden wäre. Denn diese betrifft – wie bereits dargelegt – nicht den Ausweisungs- bzw. Eigentumsherausgabeanspruch, sondern die beantragte Vollstreckungsmassnahme.

3.3.3.3 Des Weiteren machen die Berufungskläger zusammengefasst geltend, das angefochtene Urteil sei "aus Praktikabilitätsgründen" aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen, weil es mangels klar definierter Frist samt Fixtermin nicht vollstreckbar und unklar sei, was "unverzüglich" heisse (vgl. act. 28 Rz. 17 ff. und 22 f.).

Zu den Voraussetzungen der direkten Vollstreckung gehört namentlich, dass die konkreten Vollstreckungsmassnahmen im Entscheiddispositiv sachlich und zeitlich präzise umschrieben werden, sodass die Exekutivbehörde ohne weiteres erkennen kann, wann sie welche Massnahmen zu vollziehen hat (vgl. GASSER/RICKLI, DIKE-Kommentar-ZPO, 2. Aufl. 2014, Art. 337 N 2). Im angefochtenen Entscheiddispositiv wird die Exekutivbehörde – das Gemeindeammannamt – angewiesen, die Verpflichtung der Berufungskläger gemäss Entscheiddispositiv-Ziffer 1, das streitgegenständliche Einfamilienhaus unverzüglich zu räumen, auf Verlangen der Beru-

fungsbeklagten zu vollstrecken. Es ist daher nicht ersichtlich, inwiefern das Gemeindeammannamt daraus nicht erkennen können soll, wann es die Räumung zu vollziehen hat bzw. es dem angefochtenen Urteil aufgrund dessen an der Vollstreckbarkeit mangeln soll. Auch ist nicht ersichtlich, inwiefern das blosses Fehlen eines konkreten Ausweisungstermins der Vollstreckbarkeit des Ausweisungsurteils entgegensteht, da das Gericht aus den bereits dargelegten Gründen (vgl. soeben E. 3.3.3.1) zum Entscheid gelangen darf, dass keine Schonfrist anzusetzen bzw. die auszuweisende Partei zur unverzüglichen Räumung des Objektes zu verpflichten ist.

3.3.3.4 Nach dem Gesagten ist der Subeventualantrag der Berufungskläger im Ergebnis abzuweisen.

Abschliessend bleibt darauf hinzuweisen, dass es dem Vollstreckungsbeamten unbenommen ist, den Berufungsklägern im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewähren.

3.4 Zusammengefasst ist auf den Berufungsantrag Ziffer 1 nicht einzutreten, sind die Berufungsanträge Ziffern 2 und 3 abzuweisen und die Berufungsanträge Ziffern 4 und 5 abzuschreiben. Das Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 15. Februar 2021 (ER200095) ist im Ergebnis zu bestätigen.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

4.1 Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 18'000.– (vgl. oben E. 2.1) ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 1'400.– festzusetzen. Die Entscheidgebühr ist den Berufungsklägern 1 und 2 je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 3 ZPO).

4.2 Parteientschädigungen für das Berufungsverfahren sind keine zuzusprechen: Den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, der Be-

rufungsbeklagten nicht, weil ihr in diesem Verfahren keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Die Berufungsanträge Ziffern 4 und 5 werden abgeschrieben.
2. Auf den Berufungsantrag Ziffer 1 wird nicht eingetreten.
3. Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Im Übrigen wird die Berufung abgewiesen. Das Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach vom 15. Februar 2021 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'400.– festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift samt Beilagenverzeichnis (act. 28), sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Bülach, je gegen Empfangsschein.
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. 18'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am:
16. April 2021