

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF240064-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. R. Bantli Keller und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie  
Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

## **Beschluss vom 6. August 2024**

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

**C.**\_\_\_\_\_ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s.V. des Bezirksgerichtes Dielsdorf  
vom 15. Mai 2024 (ER240032)

### **Erwägungen:**

1.1. Mit Vertrag vom 3. Januar 2023 mieteten die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend Gesuchsgegner) von der Gesuchstellerin per 1. April 2023 eine 3.5-Zimmerwohnung an der D.\_\_\_\_\_ [Strasse], E.\_\_\_\_\_, samt Garage (act. 3/1). Mit Eingabe vom 2. April 2024 gelangte die Gesuchstellerin an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 1). Mit Verfügung vom 4. April 2024 setzte die Vorinstanz der Gesuchstellerin Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses an; die Verfügung nahmen auch die Gesuchsgegner entgegen (act. 4). Nachdem die Gesuchstellerin den ihr auferlegten Kostenvorschuss geleistet hatte, wurde den Gesuchsgegnern mit Verfügung vom 12. April 2024 Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 5 – 6). Beide Ausfertigungen der Verfügung wurden mit dem Vermerk "Nicht abgeholt" retourniert (act. 7/1-2). Stellungnahmen gingen nicht ein. Mit Urteil vom 15. Mai 2024 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Zugleich wurde das Gemeindeammannamt F.\_\_\_\_\_ angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken (act. 8 [unbegründete Fassung]; act. 11 = act. 17, fortan act. 17).

1.2. Bereits mit Eingabe vom 11. Januar 2024 gelangten die Gesuchsgegner an die Schlichtungsbehörde des Bezirks Dielsdorf und fochten die Kündigung vom 19. Dezember 2023 an (vgl. act. 5/1 in Geschäfts-Nr. RU240033). Nachdem der Verhandlungstermin aufgrund von Verschiebungsgesuchen der Parteien zweimal verschoben worden war, wurde die Schlichtungsverhandlung schliesslich auf den 19. Juni 2024 angesetzt (Geschäfts-Nr. RU240033 act. 5/8-12). Aufgrund des noch nicht rechtskräftig erledigten Ausweisungsverfahrens wurde das Schlichtungsverfahren mit Verfügung vom 10. Juni 2024 sistiert (act. 5/13 = act. 3 = act. 4, je in Geschäfts-Nr. RU240033).

1.3. Mit Eingabe vom 15. Juni 2024 (Datum Poststempel: 22. Juni 2024) erhoben die Gesuchsgegner rechtzeitig Berufung gegen das vorinstanzliche Ausweisungsurteil (act. 18; zur Rechtzeitigkeit act. 14; vgl. auch act. 20/6). Zudem beantragten sie sinngemäss die Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren (vgl. act. 20/4, act. 20/6 S. 3 und act. 20/7).

In der Berufungsschrift erhoben sie auch Beschwerde gegen den Sistierungsentscheid der Schlichtungsbehörde des Bezirks Dielsdorf (act. 18 S. 1 Mitte); diese wird in einem separaten Verfahren behandelt (Geschäfts-Nr. RU240033).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1 – 15). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Gesuchsgegner ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Berufungsentscheid relevant sind.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Hierzu bedarf es einer Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz hat nachvollziehbar begründet, weshalb die Voraussetzungen für die Ausweisung erfüllt sind. Abgesehen von der Überschrift nehmen die Gesuchsgegner in ihrer Berufung keinen Bezug auf die Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid. Sie unterlassen es, sich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und aufzuzeigen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leiden soll. Abgesehen von der Wiedergabe rechtlicher Voraussetzungen zum Kündigungsschutz und zur Zulässigkeit einer Berufung, machen sie in tatsächlicher Hinsicht lediglich Ausführungen zur Erstreckung des Mietverhältnisses und legen im Wesentlichen dar, weshalb die Kündigung für sie

einen Härtefall darstelle (vgl. act. 18 S. 3 ff.; vgl. auch act. 20/6 S. 1 f.). Diese Überlegungen mögen zunächst zwar verständlich sein, betreffen jedoch Umstände, die im vorliegenden Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen keine Rolle spielen. Nachdem sich die Gesuchsgegner zudem im vorinstanzlichen Verfahren nicht zur Sache geäußert hatten (vgl. E. 1.1. vorstehend), erfolgen diese Ausführungen erstmalig im Berufungsverfahren. Diese neue Tatsachenbehauptungen erfüllen daher auch die Zulässigkeitsvoraussetzungen von Art. 317 ZPO nicht, zumal die Gesuchsgegner die Möglichkeit hatten, diese bereits im vorinstanzlichen Verfahren vorzubringen. Folglich müssen sie unberücksichtigt bleiben. Die Berufungsschrift genügt damit den – auch unter Berücksichtigung der für juristische Laien herabgesetzten – Anforderungen an die Begründung einer Berufung nicht und auf die Berufung ist entsprechend nicht einzutreten.

3.2.1. In Bezug auf die Vollzugsmodalitäten ist festzuhalten, dass die Vorinstanz keine (Schon-)Frist ansetzte, nach deren Ablauf die Vollstreckung des vorinstanzlichen Urteils erst möglich gewesen wäre. Dem Gericht steht diese Möglichkeit offen (vgl. OGer ZH PF150001 vom 10. Februar 2015 E. 3.4.; OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015; BGer 4A\_391/2013 E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen 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 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]).

3.2.2. Die Gewährung einer Frist für den Auszug kommt angesichts des Nichteintretensentscheids nicht in Frage. Auch ist zu berücksichtigen, dass sich die Gesuchsgegner seit 1. April 2024 – und damit seit bereits vier Monaten – ohne Rechtsgrund in der fraglichen Wohnung befinden. Die Gewährung einer Frist für

den Auszug würde daher einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen. Die schwierige persönliche Situation der Gesuchsgegner, in der sie sich befinden, könnte durch die Gewährung einer kurzen (Schon-)Frist überdies wohl kaum wesentlich entschärft werden, blieb die bisherige intensive Wohnungssuche nach Angaben der Gesuchsgegner doch bisher erfolglos.

Gegebenenfalls kann den Gesuchsgegnern im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch ein kurzer Aufschub gewährt werden und es kann die zuständige Sozialbehörde nötigenfalls für eine Notwohnung angerufen werden (OGer ZH LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016 E. 5c).

4.1. Die Gesuchsgegner unterliegen mit ihrer Beschwerde, indes ist umständehalber von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; den Gesuchsgegnern nicht, da sie unterliegen, der Gesuchstellerin nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihr daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

4.2. Bei diesem Ergebnis ist die vorinstanzliche Kostenaufgabe zu bestätigen. Ein Kostenerlass kann erst nach dem rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens im Rahmen des Inkassos verlangt werden, so dass auch auf diesen Antrag (act. 18 Anhang) nicht einzutreten ist.

4.3. Nachdem für das Berufungsverfahren keine Kosten zu erheben sind, ist das Gesuch der Gesuchsgegner um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege als gegenstandslos erledigt abzuschreiben.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Berufungsverfahren wird als gegenstandslos abgeschrieben.
2. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
3. Es werden keine Kosten erhoben.

4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage eines Doppels von act. 18, sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

6. 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 CHF 12'900.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lacic

versandt am: