

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF240109-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach  
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Schmidt

## Urteil vom 11. Dezember 2024

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_,
2. **B.**\_\_\_\_,
3. **C.**\_\_\_\_,
4. **D.**\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

**E.**\_\_\_\_ **Stiftung,**

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

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

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Meilen vom 31. Oktober 2024 (ER240018)**

**Rechtsbegehren:**

(act. 6/1, sinngemäss)

1. Es seien die Gesuchsgegner unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu verpflichten, die 4.5 Zimmer-Maisonettewohnung im 2. Obergeschoss am F.\_\_\_\_-weg 1 in G.\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu übergeben.
2. Es sei das zuständige Gemeindeammannamt anzuweisen, diese Verpflichtung nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsgegner.

**Urteil des Bezirksgerichtes:**

(act. 3 = act. 5 = act. 6/23)

1. Die **Gesuchsgegner** werden unter Androhung von **Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall** verpflichtet, die 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung, F.\_\_\_\_-weg 1, G.\_\_\_\_, **bis spätestens 18. November 2024, 12:00 Uhr** mittags, zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss gereinigt sowie unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zu übergeben.
2. Das Gemeindeammannamt Pfannenstiel wird angewiesen, diese Verpflichtung nach Eintritt der Rechtskraft und Ablauf der Auszugsfrist auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen, sind ihr aber von den Gesuchsgegnern zu ersetzen.  
Diese Anweisung verfällt 6 Monate nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils.
3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf CHF 1'620.–.
4. Die Gerichtskosten werden unter solidarischer Haftung den Gesuchsgegnern auferlegt.
5. Die Gerichtskosten werden – soweit als möglich – aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss von CHF 1'620.– bezogen, sind ihr aber von den Gesuchsgegnern unter solidarischer Haftung zu ersetzen.
6. Die Gesuchsgegner werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von CHF 200.– zu bezahlen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage jeweils einer Kopie von act. 21 und act. 22/1–5, an den Gesuchsgegner 2

durch Publikation im Amtsblatt, sowie nach unbenütztem Ablauf der Frist gemäss Ziffer 8 im Dispositiv mit Rechtskraftbescheinigung an das genannte Gemeindeammannamt, je gegen Empfangsschein bzw. an den Gesuchsgegner 2 durch Publikation im Amtsblatt.

8. [Rechtsmittel: Berufung, 10 Tage; Kostenbeschwerde, 10 Tage; Hinweis auf Fristenlauf während der Gerichtsferien]

**Berufungsanträge:**  
(act. 2, sinngemäss)

Den Berufungsklägern sei eine Frist von mindestens zwei Monaten für den Auszug einzuräumen.

**Erwägungen:**

1. Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Gesuchstellerin) schloss mit der Gesuchsgegnerin 1 und Berufungsklägerin 1, A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Gesuchsgegnerin 1) sowie dem Gesuchsgegner 2 und Berufungskläger 2, B. \_\_\_\_\_ (nachfolgend Gesuchsgegner 2), am 7. Oktober 2013 einen Mietvertrag über die 4.5-Zimmer-Maisonettewohnung Nr. 2 im 2. Obergeschoss am F. \_\_\_\_\_-weg 1 in G. \_\_\_\_\_ (act. 6/2/1). Die Berufungskläger und Gesuchsgegner 3 und 4 (nachfolgend Gesuchsgegner 3 und 4) sind die beiden volljährigen Söhne der Gesuchsgegner 1 und 2, welche ebenfalls an der vorgenannten Adresse wohnhaft sind (act. 5, E. 2.1). Mit Einschreiben vom 15. Februar 2024 setzte die Gesuchstellerin den Gesuchsgegnern 1 und 2 eine Frist von 30 Tagen zur Begleichung ausstehender Mietschulden für den Monat Februar von Fr. 2'160.00 an und drohte ihnen bei Nichtbezahlung die Kündigung gemäss Art. 257d Abs. 2 OR an (act. 6/2/2 und 6/2/4). Die beiden Einschreiben wurden innert der Abholfrist von den Gesuchsgegnern 1 und 2 nicht abgeholt und an die Gesuchstellerin retourniert (act. 6/2/3 und act. 6/2/5). Mit Einschreiben vom 26. März 2024 kündigte die Gesuchstellerin den Mietvertrag auf den 30. April 2024 infolge Zahlungsverzugs (act. 6/2/6 und act. 6/2/8; zur Zustellung: act. 6/2/7 und act. 6/2/9). Die mit Schreiben vom 18. April 2024 auf den 2. Mai 2024 anberaumte Wohnungsabnahme habe gemäss der Gesuchstellerin mangels Anwesenheit der Gesuchsgegner

nicht durchgeführt werden können (act. 6/1; act. 6/2/10-14; act. 5, E. 2.2). Ein von der Gesuchsgegnerin 1 erhobenes Kündigungsschutzverfahren habe mit der Ausstellung der Klagebewilligung geendet (act. 6/2/15; act. 5, E. 2.2).

2. Mit Eingabe vom 22. Juli 2024 (act. 6/1) stellte die Gesuchstellerin beim Bezirksgericht Meilen (nachfolgend Vorinstanz) ein Gesuch um Rechtsschutz in klaren Fällen und beantragte die Ausweisung der Gesuchsgegner 1-4 mittels der eingangs erwähnten Rechtsbegehren. Nachdem die vorinstanzliche Verfügung vom 23. Juli 2023 betreffend Auferlegung eines Kostenvorschusses an die Gesuchstellerin (act. 6/3) dem Gesuchsgegner 2 per Gemeindeammannamt infolge Wegzugs in die Türkei nicht zugestellt werden konnte (act. 6/3, Dispositiv-Ziff. 3; act. 6/4/3; act. 6/8-10), wurde der Gesuchstellerin mit Verfügung vom 15. August 2024 (act. 6/13) Frist gesetzt, um ihr Gesuch um die aktuelle Adresse des Gesuchsgegners 2 zu ergänzen oder nachzuweisen, dass sie sämtliche Anstrengungen unternommen habe, um dessen Wohn- bzw. Aufenthaltsort ausfindig zu machen und weitere Unternehmungen aussichtslos seien. Mit Eingabe vom 27. August 2024 mitsamt Beilagen (act. 6/15; act. 6/16/1-3) reichte die Gesuchstellerin Belege betreffend ihre Nachforschungen bei der Gemeinde G.\_\_\_\_\_ sowie der türkischen Botschaft/Generalkonsulat ein, worauf die Vorinstanz mit Verfügung vom 3. September 2024 (act. 6/19) infolge unbekanntem Wohn- bzw. Aufenthaltsort verfügte, dass künftige Zustellungen an den Gesuchsgegner 2 fortan mittels Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich erfolgen würden. Mit derselben Verfügung wurde den Gesuchsgegnern Frist angesetzt, um eine schriftliche Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren der Gesuchstellerin einzureichen. Die Stellungnahme der Gesuchsgegnerin 1 (act. 6/21, act. 6/22/1-5) ging in der Folge fristgerecht bei der Vorinstanz ein, während sich die Gesuchsgegner 2-4 innert Frist nicht vernehmen liessen (act. 5, E. 1.1). Mit Urteil vom 31. Oktober 2024 (act. 5) hiess die Vorinstanz das Gesuch der Gesuchstellerin gut und verpflichtete die Gesuchsgegner 1-4 unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall die Wohnung bis spätestens 18. November 2024, 12 Uhr mittags, zu räumen (vgl. den oben erwähnten vollständigen Wortlaut des Urteilsdispositivs bzw. act. 5, S. 9 f.).

3. Mit am 6. November 2024 eingegangener, undatierter Eingabe (act. 2), welcher das angefochtene Urteil der Vorinstanz vom 31. Oktober 2024 beilag (act. 3), machte die Gesuchsgegnerin 1 das vorliegende Berufungsverfahren fristgerecht (vgl. act. 6/24/1-5) anhängig. Nach Beizug der vorinstanzlichen Akten (act. 6/1-28) erweist sich die Sache als spruchreif. Von der Einholung einer Berufungsantwort kann gestützt auf Art. 312 Abs. 1 ZPO abgesehen werden. Der Gesuchstellerin ist mit dem vorliegenden Entscheid ein Doppel der Berufungsschrift (act. 2) zur Kenntnisnahme zuzustellen.

4.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.- beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Geht es im Ausweisungsverfahren einzig um den Ausweisungs- oder Eigentumsherausgabeanspruch, gilt als Streitwert der durch die Verzögerung mutmasslich entstehende Schaden bzw. der in der betreffenden Zeit hypothetisch anfallende Miet-/Pachtzins oder Gebrauchswert. In der Praxis wird unabhängig von allfälligen kantonalen Unterschieden in der tatsächlichen Bearbeitungsdauer des summarischen Rechtsschutzes in klaren Fällen von einer Verfahrensdauer von sechs Monaten ausgegangen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

4.2. In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert von 12'960.- (6 x Fr. 2'160.- [vgl. act. 6/2/1]; act. 5 E. 6.1) auszugehen, womit die Streitwertgrenze für die Berufung erreicht ist.

4.3. Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO), wobei Eingaben in Papierform von den rechtsmittelführenden Parteien zu unterzeichnen sind (Art. 130 Abs. 1 ZPO). An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. statt vieler OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017 E. 2.1 m.w.H.; OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2). Werden jedoch auch diese minimalen Anforderungen nicht er-

füllt, so wird auf eine Berufung nicht eingetreten (vgl. OGer ZH LF170027 vom 6. Juli 2017 E. 2.3).

4.4. Vorweg ist festzuhalten, dass die eingereichte Berufung (act. 2) lediglich von der Gesuchsgegnerin 1 unterzeichnet wurde. Die Berufung ist allerdings in der 1. Person Plural verfasst und im Adressfeld wird als Absenderin "Familie A. \_\_\_\_\_ - D. \_\_\_\_\_" aufgeführt, was darauf hindeuten könnte, dass die Berufung grundsätzlich auch für die Gesuchsgegner 2-4 gelten sollte. Nachdem die Gesuchsgegnerin 1 keine Vollmacht der Gesuchsgegner 2-4 eingereicht hat, wäre ihr in Anwendung von Art. 132 Abs. 1 ZPO grundsätzlich Frist anzusetzen, um entsprechende Vollmachten nachzureichen. Da aber, wie nachfolgend zu zeigen ist, auf die Berufung ohnehin nicht einzutreten ist, ist vorliegend von einer Fristansetzung abzusehen.

4.5. Die Vorinstanz kam im angefochtenen Entscheid zum Schluss, die Voraussetzungen gemäss Art. 257d Abs. 1 OR seien erfüllt (act. 5, E. 3.4 ff.). Die Kündigungsandrohungen hätten nach Ablauf der siebentägigen Abholfrist als zugestellt gegolten (act. 5, E. 3.6 mit Verweis auf BGE 119 II 147, E. 2). Die Gesuchsgegner würden selbst nicht behaupten, der Mietzinsausstand für den Monat Februar 2024 sei innerhalb der angesetzten, 30-tägigen Zahlungsfrist, welche am 25. März 2024 geendet habe, beglichen worden. Sie würden vielmehr selbst einräumen, dass erst am 26. März 2024 eine Teilzahlung über Fr. 2'300.– für seit Dezember 2023 ausstehende Mietzinsen erfolgt sei. Selbst das angebliche Angebot der Gesuchstellerin vom 20. März 2024, wonach bis am 25. März 2024 eine erste Zahlung von Fr. 2'300.– für die seit Dezember 2023 ausstehenden Mietzinsen hätte erfolgen müssen, sei mit dieser Zahlung nicht eingehalten worden (act. 5, E. 3.5). In der Folge sei das Mietverhältnis mit den Gesuchsgegnern 1 und 2 form- und fristgerecht per 30. April 2024 rechtsgültig und wirksam gekündigt worden, sodass die Gesuchsgegner über keinen Rechtstitel mehr verfügen würden, der sie zum weiteren Gebrauch der Räumlichkeiten berechtigen würde (act. 5, E. 3.6.). Der Umstand, dass der gemahnte Betrag nur kurze Zeit nach Ablauf der Zahlungsfrist getilgt worden sei, vermöge daran nichts zu ändern, zumal die Gesuchsgegnerin 1 selbst eingeräumt habe, dass sie mit Mietzinszahlungen für mehrere Monate

im Rückstand gewesen sei (act. 5, E. 3.7). Entsprechend verpflichtete die Vorinstanz die Gesuchsgegner zur Räumung und ordnungsgemässen Übergabe der Wohnung an die Gesuchstellerin unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel bis spätestens 18. November 2024 (act. 5).

4.6. Die Gesuchsgegnerin 1 ersucht in ihrer Berufungsschrift um eine Fristverlängerung von mindestens zwei weiteren Monaten, um eine geeignete neue Wohnung zu finden. Sie begründet dies mit der Schwierigkeit der Wohnungssuche im Kanton Zürich, begrenzten finanziellen Mitteln und den kalten Temperaturen in der derzeitigen Jahreszeit, welche ein Leben draussen unzumutbar machen würden (act. 2).

4.7. Mit diesen Vorbringen setzt sich die Gesuchsgegnerin in keiner Weise mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinander. Sie zeigt nicht auf, weshalb die vorinstanzlichen Erwägungen mangelhaft oder unrichtig wären. Soweit ersichtlich beanstandet sie nicht, dass die Voraussetzungen für die Ausweisung nicht vorliegen würden, namentlich wird die im vorinstanzlichen Verfahren vorgebrachte Argumentation, wonach man sich mit der Vermieterschaft auf Zahlungsdaten geeinigt habe und innerhalb des Zeitrahmens eine Zahlung erfolgt sei, welche lediglich wegen des Karfreitags eine Verzögerung erfahren habe (vgl. act. 6/21), im Berufungsverfahren offensichtlich nicht aufrecht erhalten. Moniert wird lediglich der angeordnete Auszugszeitpunkt. Damit kommt die Gesuchsgegnerin 1 ihrer Begründungsobliegenheit nicht nach, sodass auf die Berufung nicht einzutreten ist. Selbst wenn auf die Berufung einzutreten gewesen wäre, wäre sie im Übrigen abzuweisen gewesen, da die Mietsache grundsätzlich sofort zurückzugeben ist, wenn die Voraussetzungen für eine Benutzung der Räumlichkeiten nicht mehr gegeben sind. Eine Erstreckung wäre nicht im vorliegenden, sondern in einem Kündigungsschutzverfahren geltend zu machen, ist aber bei einer Kündigung gemäss Art. 257d OR ohnehin ausgeschlossen (vgl. Art. 272a lit. a OR).

4.8. Die Vorinstanz räumte den Gesuchstellern im angefochtenen Urteil vom 31. Oktober 2024 bereits eine Frist bis 18. November 2024 zum freiwilligen Auszug bzw. Vollzug des Ausweisungsurteils ein. Da zudem aus den behördlichen Bearbeitungsfristen nochmals kurze Fristen resultieren, lässt sich hier keine Ver-

längerung der Schonfrist rechtfertigen bzw. hat es bei dem von der Vorinstanz angeordneten Auszugstermin sein Bewenden.

5.1. Ausgangsgemäss wird die Gesuchsgegnerin 1 kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 12'960.– (vgl. vorstehend, E. 4.2) wird die Entscheidegebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1-3, § 8 Abs. 1, § 10 Abs. 1 und § 12 GebV OG auf Fr. 500.– festgelegt.

5.2. Partei- und Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen. Der Gesuchsgegnerin 1 nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegt, und der Gesuchstellerin nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

6. Den Gesuchsgegnern 2-4 ist der Ausgang des Rechtsmittelverfahrens durch Zustellung des vorliegenden Entscheids zur Kenntnis zu bringen. Die Mitteilung an den Gesuchgegner 2 hat, wie bereits im vorinstanzlichen Verfahren, durch öffentliche Publikation zu erfolgen. Es kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz hierzu verwiesen werden, aus welchen hervorgeht, dass neben dem erfolglosen Zustellversuch an zwei Stellen erfolglos versucht wurde, die Adresse des Gesuchsgegners 2 in der Türkei ausfindig zu machen (vgl. act. 5, E. 1.1; act. 6/16/1-3 sowie vorstehend, E. 1).

**Es wird erkannt:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und der Berufungsklägerin 1 auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels der Berufungsschrift (act. 2), sowie an das Bezirksgericht Meilen, je gegen Empfangsschein bzw. an den Berufungskläger 2 durch Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich.

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

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. 12'960.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Schmidt

versandt am: