

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250069-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder so-  
wie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

## Beschluss vom 4. August 2025

in Sachen

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

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

**C.** \_\_\_\_\_ [**Baugenossenschaft**],

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch D. \_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren  
des Bezirksgerichtes Hinwil vom 3. Juli 2025 (ER250009)**

### **Erwägungen:**

#### 1. Prozessgeschichte

1.1 Mit Eingabe vom 5. Mai 2025 (act. 6/1 und act. 6/2/1-8) stellte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) ein Ausweisungsbegehren gegen die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) (act. 5 E. 1) gestützt auf eine (ausserordentliche) Kündigung wegen Zahlungsrückstands nach Art. 257d OR (vgl. a.a.O. E. 4 und 7 ff.).

1.2 Nach durchgeführtem Verfahren (vgl. act. 5 E. 2) befahl die Vorinstanz den Berufungsklägern mit Urteil vom 3. Juli 2025 (act. 6/15 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar]), die 4.5-Zimmerwohnung im Hochparterre inkl. Kellerabteil sowie den Parkplatz Nr. 4 an der E. \_\_\_\_\_-str. ... in F. \_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen, zu reinigen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 1). Sie wies das Stadttammannamt F. \_\_\_\_\_ an, diesen Befehl auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten hin zu vollstrecken (vgl. a.a.O. Dispositiv-Ziffer 2). Sie setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 1'000.– fest, auferlegte diese den Berufungsklägern unter solidarischer Haftbarkeit je hälftig und erstattete der Berufungsbeklagten den von dieser geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– zurück (a.a.O. Dispositiv-Ziffern 3 und 4); Umtriebsentschädigungen wurden keine zugesprochen (a.a.O. Dispositiv-Ziffer 5).

1.3 Dagegen erheben die Berufungskläger mit Eingabe vom 21. Juli 2025 (Datum des Poststempels) Berufung (act. 2). Sie stellen sinngemäss den Antrag, das vorinstanzliche Urteil sei aufzuheben, die Angelegenheit neu zu beurteilen, eine weitere Verhandlung anzuberaumen und die "Vollziehung" des angefochtenen Urteils bis zur Klärung auszusetzen.

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 6/1-16). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

## 2. Prozessuales

2.1 Erstinstanzliche Endentscheide – wie hier der angefochtene Entscheid der Vorinstanz – sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO); in vermögensrechtlichen Angelegenheiten – wie hier (vgl. etwa BGer 5D\_126/2012 vom 26. Oktober 2012 E. 1.1) – muss der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren jedoch mindestens Fr. 10'000.– betragen (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO).

Geht es in einem Verfahren nach Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) nicht nur um die Frage der Ausweisung als solche, sondern ist – wie vor Vorinstanz (vgl. act. 5 E. 2) – vorfrageweise auch die Gültigkeit der Kündigung bzw. der (Fort-)Bestand des Mietverhältnisses umstritten, so ist nach der Praxis der Kammer die drohende dreijährige Sperrfrist gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. e OR bei der Berechnung des Streitwerts zu berücksichtigen – ohne Hinzurechnung der voraussichtlichen Verfahrensdauer (vgl. statt vieler: OGer ZH LF200044 vom 16. Oktober 2020 E. 2.1 mit Verweis auf PF200046 vom 3. April 2020 E. 2.5; im Ergebnis wohl gleich BGE 144 III 346 E. 1.2.2). Mit Blick auf den monatlichen Bruttomietzinses von zuletzt Fr. 1'985.– (Fr. 1'935.– [Wohnung] + Fr. 50.– [Parkplatz]) (vgl. act. 6/2/1 und 6/2/2) ist die Streitwertschwelle von Fr. 10'000.– offenkundig erreicht.

2.2 Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO). Begründen im Sinn dieser Bestimmung bedeutet aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid fehlerhaft sein soll (vgl. BGE 142 I 93 E. 8.2). Es genügt nicht, wenn ein Berufungskläger lediglich den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Hinsicht kritisiert (vgl. BGE 141 III 569 E. 2.3.3 = Pra 105 [2016] Nr. 99; 138 III 374 E. 4.3.1 = Pra 102 [2013] Nr. 4). Aus der Berufung als Rechtsmittelschrift muss hervorgehen, dass und weshalb die rechtsuchende Partei einen Entscheid anfechtet und inwieweit dieser geändert oder aufgehoben werden soll (vgl. BGE 137 III 617 E. 4.2.2; 134 II 244 E. 2.4.2). Auch wenn an Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien nach der Praxis der Kammer nur minimale Anforderungen gestellt werden, reicht eine Begründung nicht aus, wenn darin nicht (auch nicht rudimen-

tär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden bzw. weshalb dieser in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. zuletzt OGer ZH LF240104 vom 7. November 2024 E. II./1 und LF240101 vom 30. Oktober 2024 E. 3a je m.w.H.). Kommt eine rechtsuchende Partei diesen Anforderungen nicht nach, ist auf ihr Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. BGer 5A\_60/2024 vom 26. August 2024 E. 3.1 m.w.H.).

2.3 Die Berufungskläger bringen in ihrer Berufungsschrift gegen das angefochtene Urteil der Vorinstanz im Wesentlichen vor, ihre Darstellung der Situation sei in der Verhandlung vor Vorinstanz "nicht vollständig" berücksichtigt worden. Es sei eine "einseitige und falsche Interpretation" der Fakten vorgenommen worden. Diese hätten zu einer "fehlerhaften" Entscheidung geführt. Deshalb sei die Angelegenheit "unter Berücksichtigung aller Fakten und Umstände" sowie einer "fairen und ausgewogenen" Betrachtung der Situation erneut zu prüfen (act. 2).

2.4 Die Berufungskläger kritisieren den vorinstanzlichen Entscheid nur in allgemeiner Hinsicht. In ihrer Berufungsbegründung kommt nicht zum Ausdruck (auch nicht rudimentär), an *welchen* Mängeln der angefochtene Entscheid leiden bzw. *weshalb* dieser unrichtig sein soll. Die Berufungskläger setzen sich mit der sieben A4-Seiten langen Begründung nicht auseinander und führen nicht aus, inwiefern ihre Darstellung "nicht vollständig" berücksichtigt und Tatsachen von der Vorinstanz "einseitig und falsch" interpretiert worden sein sollen. Damit erfüllen sie die Begründungsanforderungen nicht (vgl. oben E. 2.2).

Anzumerken bleibt, dass das Berufungsverfahren weder der Fortsetzung des Hauptverfahrens dient (vgl. auch OGer ZH LF240004 vom 31. Januar 2024 E. 2.4 mit Verweis auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1) noch der vollständigen (amtsweiligen) Überprüfung des angefochtenen Entscheids durch die Berufungsinstanz. Die Berufungsinstanz ist nicht gehalten, von sich aus wie eine erstinstanzliche Gerichtsbehörde alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie hat sich, abgesehen von offensichtlichen Mängeln, grundsätzlich auf die Beurteilung der in der schriftlichen Begründung gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen zu beschränken, die in der Berufungsschrift in rechtsgenü-

gender Weise erhoben werden (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.4). Solche offensichtlichen Mängel sind hier nicht erkennbar.

2.5 Auf die Berufung ist daher nicht einzutreten.

2.6 Bereits deshalb fällt das Anberaumen einer weiteren Verhandlung bzw. einer Berufungsverhandlung ausser Betracht. Doch selbst wenn die Begründungsanforderungen erfüllt gewesen wären, hätte die Kammer als Berufungsinstanz keine Verhandlung durchführen müssen, sondern hätte aufgrund der Akten entscheiden können (vgl. Art. 316 Abs. 1 ZPO). Sie hat bei der Verfahrensleitung und -gestaltung einen grossen Spielraum und es steht grundsätzlich in ihrem Ermessen, ob sie eine Verhandlung durchführen will. Das Berufungsverfahren wird in aller Regel als reiner Aktenprozess geführt, ohne Durchführung einer Parteiverhandlung und Abnahme von Beweisen (vgl. BGE 142 III 413 E. 2.2.1; 144 III 394 E. 4.1.3).

### 3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1 Ausgangsgemäss unterliegen die Berufungskläger mit ihrer Berufung und werden kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist angesichts des geringen Aufwandes auf Fr. 300.– festzusetzen (vgl. § 12 i.V.m. § 4 und § 8 GebV OG), und den Berufungsklägern je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit für den ganzen Betrag aufzuerlegen (vgl. Art. 106 Abs. 3 ZPO).

3.2 Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– 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 (act. 2), sowie – unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten – an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil, 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 liegt über Fr. 15'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: