

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250078-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin Dr. M. Isler sowie  
Gerichtsschreiberin MLaw O. Guyer

## Beschluss vom 10. September 2025

in Sachen

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

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

Gesuchsgegner und Berufungskläger,

gegen

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

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter,

vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. \_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen**

**Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes  
Bülach vom 9. Juli 2025 (ER250059)**

**Rechtsbegehren:**

(act. 6/1 S. 2)

1. Es seien die Gesuchsgegner unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, das Mietobjekt, 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus (inkl. Garage und zwei Aussenparkplätze) an der D. \_\_\_\_\_-strasse 1 in E. \_\_\_\_\_, unverzüglich zu verlassen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben.
2. Das zuständige Stadtammannamt Bülach sei anzuweisen, den zu erlassenden Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft und auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (letztere zuzüglich 8.1 % Mehrwertsteuer) zu Lasten der Gesuchsgegner.

**Prozessualer Antrag der Gesuchsgegner:**

(act. 6/7, sinngemäss)

Es sei den Gesuchsgegnern die unentgeltliche Rechtspflege zu gewährleisten.

**Verfügung und Urteil des Einzelgerichts:**

(act. 5)

**Es wird verfügt:**

1. Das Gesuch der Gesuchsgegner um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
- 2./3. [Mitteilung und Rechtsmittel]

**Es wird erkannt:**

1. Die Gesuchsgegner werden verpflichtet, das 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus (inkl. Garage und zwei Aussenparkplätze) an der D. \_\_\_\_\_-strasse 1 in E. \_\_\_\_\_ unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Betreibungs- und Stadtammannamt Bülach wird angewiesen, nach Eintritt der Vollstreckbarkeit dieses Entscheids auf Verlangen des Gesuchstellers die Verpflichtung der Gesuchsgegner gemäss Ziffer 1 dieses Urteils zu vollstrecken. Die Kosten

für die Vollstreckung sind vom Gesuchsteller vorzuschliessen, sind diesem aber von den Gesuchsgegnern zu ersetzen.

3. Die Entscheidgebühr wird festgesetzt auf Fr. 3'000.–. Allfällige weitere Auslagen bleiben vorbehalten.
4. Die Kosten gemäss Ziffer 3 dieses Urteils werden den Gesuchsgegnern je zur Hälfte auferlegt.
5. Die Gesuchsgegner werden je verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von je Fr. 1'000.– (inkl. 8.1 % Mwst.; also insgesamt Fr. 2'000.–) zu bezahlen.

6./7. [Mitteilung und Rechtsmittel]

### **Rechtsmittelanträge:**

der Gesuchsgegner und Berufungskläger (act. 2 sinngemäss):

1. Es sei eine Erstreckung für die Rückgabe des Einfamilienhauses an der D. \_\_\_\_\_-strasse 1, E. \_\_\_\_\_ zu gewähren.
2. Es sei der Berufung die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
3. Es sei die unentgeltliche Rechtspflege sowohl für das Verfahren vor Vorinstanz als auch das Rechtsmittelverfahren zu gewähren.

### **Erwägungen:**

1.

1.1. Am 4. März 2020 schlossen der Gesuchsteller und Berufungsbeklagte (fortan Berufungsbeklagter) und die Gesuchsgegner und Berufungskläger (fortan Berufungskläger) einen unbefristeten Mietvertrag per 1. April 2020 über das Einfamilienhaus inkl. Garage und Aussenparkplätzen an der D. \_\_\_\_\_-strasse 1, E. \_\_\_\_\_ (act. 6/3/1). Das Mietverhältnis wurde mit amtlichem Formular vom 17. März 2025 auf den 31. Mai 2025 gekündigt. Als Kündigungsgrund gab der Berufungsbeklagte Zahlungsverzug an (act. 6/3/7).

1.2. Am 20. Juni 2025 leitete der Berufungsbeklagte beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Bülach (fortan Vorinstanz) ein Ausweisungsverfahren gegen die Berufungskläger ein (act. 6/1). Mit Verfügung und Urteil vom 9. Juli 2025 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete die Berufungskläger, das 7.5-Zimmer-Einfamilienhaus (inkl. Garage und Aussenparkplätze) unverzüglich zu räumen und dem Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Das Betriebs- und Stadtammannamt Bülach wurde mit der Vollstreckung beauftragt. Die Entscheidunggebühr wurde auf Fr. 3'000.–, die Parteientschädigung auf insgesamt Fr. 2'000.– festgesetzt. Darüber hinaus verfügte die Vorinstanz die Abweisung des Gesuchs der beiden Berufungskläger um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 6/10 = act. 3 = act. 5).

1.3. Gegen dieses Urteil erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 21. August 2025 Berufung bei der Kammer (act. 2). Sie verlangen sinngemäss die Erstreckung des Mietverhältnisses, die Gewährung der aufschiebenden Wirkung bis zum Entscheid und die Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz hinsichtlich der unentgeltlichen Rechtspflege. Gleichzeitig ersuchen sie um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege im Verfahren vor der Kammer. Zudem bringen sie vor, die Kosten von insgesamt Fr. 5'000.– (Gerichtsgebühr und Parteientschädigungen) seien überhöht und würden bestritten.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1–15). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1.1. Das angefochtene Urteil stellt bezüglich des Antrags um Erstreckung einen erstinstanzlichen Entscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. Eine Berufung gegen einen solchen Entscheid ist zulässig, wenn der Streitwert des zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehrens mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Der Streitwert entspricht, wie die Vorinstanz korrekt festge-

halten hat, dem Wert von sechs Bruttomonatsmietzinsen à Fr. 6'000.– bzw. Fr. 36'000.– insgesamt. Damit ist das Streitwerterfordernis erfüllt.

2.1.2. Auf das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung ist nicht einzutreten, weil einer Berufung gemäss Art. 315 Abs. 1 und 2 ZPO e contrario von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zukommt.

2.1.3. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung oder eine unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innert der gesetzlichen Rechtsmittelfrist schriftlich und abschliessend begründet einzureichen. Begründen im Sinn dieser Bestimmung bedeutet aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid fehlerhaft sein soll (vgl. BGE 142 I 93 E. 8.2). Aus der Berufung als einer 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 zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden bzw. weshalb dieser 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.). Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel können im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.2. Die Vorinstanz legte in ihrem Entscheid die allgemeinen rechtlichen Grundlagen des Ausweisungsverfahrens sowie die Voraussetzungen für eine gültige Zahlungsverzugskündigung gemäss Art. 257d OR dar (vgl. act. 5 S. 4). Gestützt auf diese Ausführungen begründete die Vorinstanz ihren Entscheid mit dem Umstand, dass die Berufungskläger die Sachdarstellung zu Zahlungsverzug, Abmahnung und Kündigung nicht bestritten hätten. Sie kam zum Schluss, dass das Mietverhältnis per 31. Mai 2025 gültig aufgelöst worden sei und die Berufungskläger

sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befänden. Die Vorbringen zu ihrer finanziellen Situation seien im Ausweisungsverfahren unbeachtlich (act. 5 S. 4 f.).

2.3. Die Berufungskläger bringen in ihrer Berufung vor, ihr Sohn habe in der Woche der Eingabe das neue Schuljahr begonnen und ein Umzug an einen weit entfernten Ort habe deshalb gravierende Auswirkungen auf seine schulische Stabilität und Konzentration. Sie würden sich in einer nachweislich schwierigen finanziellen Lage befinden, seien jedoch aktiv auf Wohnungssuche. Die sofortige Ausweisung sei für die Familie eine unzumutbare Härte. Die im vorinstanzlichen Entscheid verlangten Kosten seien in ihrer aktuellen Lage überhöht und würden deshalb bestritten. Sie hätten bereits im März 2025 die Sozialdienste informiert, die Unterstützung bleibe aber bis heute aus. Folglich sei die Vollstreckung der Ausweisung aufzuschieben und eine "realistisches Fristerstreckung" zu gewähren (act. 2).

2.4. Die Berufungskläger setzen sich mit den Erwägungen der Vorinstanz nicht auseinander. Sie legen insbesondere nicht dar, was am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Ihre Vorbringen richten sich denn auch nicht gegen den Entscheid an sich, sondern sie verlangen vielmehr einen Aufschub der Vollstreckung. Damit genügt die Begründung der Berufung auch den für Laien geltenden reduzierten Anforderungen nicht, weshalb auf sie nicht einzutreten ist.

2.5. Lediglich der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass der Berufung auch dann kein Erfolg beschieden wäre, wenn auf sie eingetreten werden könnte. Die Berufungskläger beantragen eine Erstreckung des Mietverhältnisses. Das Recht auf Erstreckung des Mietverhältnisses ist innerhalb von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses zu verlangen (Art. 273 OR). Lässt ein Mieter diese Frist verstreichen, so hat er seinen Anspruch verwirkt. Darüber hinaus wäre eine Erstreckung vorliegend ohnehin nicht möglich, weil sie bei Kündigungen wegen Zahlungsrückstand des Mieters (Art. 257d OR) von Gesetzes wegen ausgeschlossen ist (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Es steht den Berufungsklägern indes frei, sich diesbezüglich an den Berufungsbeklagten zu wenden und um Gewährung einer (weiteren) Erstreckung zu ersuchen (wobei anzumerken

bleibt, dass den Berufungsbeklagten keine Rechtspflicht trifft, einem solchen Wunsch zu entsprechen).

3. Zur Rüge bezüglich der Höhe der vorinstanzlichen Gerichtsgebühr und der Parteientschädigung ist Folgendes festzuhalten: Die Berufungskläger beziffern in ihrer Eingabe nirgends, auf welchen Betrag die Parteientschädigung und die Gerichtsgebühr zu reduzieren seien. Sie machen lediglich geltend, beide Beträge seien angesichts ihrer aktuellen Lage überhöht (act. 2 S. 1), ohne weitere Ausführungen hierzu zu machen. Folglich ist mangels Bezifferung und genügender Begründung auf diesen Antrag ebenfalls nicht einzutreten (vgl. dazu OGer PQ220034 vom 8. August 2022 E. 4.3.).

4.

4.1.1. Wird die unentgeltliche Rechtspflege ganz oder teilweise abgelehnt oder entzogen, so kann dieser Entscheid gemäss Art. 121 ZPO mit Beschwerde angefochten werden.

4.1.2. Auch die Beschwerde ist innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet, dass auch sie Anträge zu enthalten hat, welche zu begründen sind (vgl. BGE 137 III 617 ff., E. 4.2.2 m.w.H.). Im Übrigen kann betreffend die Begründungspflicht auf die Ausführungen bei der Berufung verwiesen werden, welche analog für die Beschwerde gelten (vgl. Ziff. 2.1.3.).

4.2. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege wies die Vorinstanz zufolge Aussichtslosigkeit ab, da wegen fehlender Bestreitung kein Raum für berechnete Zweifel an der klaren Rechtslage bestünden (act. 5 S. 6).

4.3. Die Berufungskläger verlangen, dass die unentgeltliche Rechtspflege erneut zu prüfen sei (act. 2 S. 2). Weitere Ausführungen machen sie nicht. Gegen die Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege hätten die Berufungskläger grundsätzlich Beschwerde erheben müssen. Da die Begründungsanforderungen im Beschwerdeverfahren denjenigen des Berufungsverfahrens entsprechen und die Berufungskläger keinerlei begründende Ausführungen machen, könnte auf

ihre Beschwerde mangels einer Beschwerdebegründung nicht eingetreten werden. Unter diesen Umständen erübrigt sich die Eröffnung eines separaten Beschwerdeverfahrens.

4.4. Selbst wenn die Beschwerde inhaltlich zu prüfen wäre, wäre mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die unentgeltliche Rechtspflege nur gewährt wird, sofern das Rechtsbegehren der Partei nicht aussichtslos erscheint (Art. 117 lit. b ZPO). Es ist abermals darauf hinzuweisen, dass Aussichtslosigkeit angenommen wird, wenn bei einem Rechtsbegehren die Gewinnaussichten beträchtlich geringer sind als die Verlustgefahren und daher nicht mehr als ernsthaft bezeichnet werden können. Ob im Einzelfall genügende Erfolgsaussichten gegeben sind, beurteilt sich nach den Verhältnissen und der Prozesslage bei Einreichung des Gesuchs. Bei Gesuchseinreichung ist zu prüfen, ob der geltend gemachte Anspruch aus den behaupteten Tatsachen rechtlich begründet und nicht geradezu ausgeschlossen werden kann (BSK ZPO-RÜEGG/RÜEGG, 4. Aufl. 2024, Art. 117 N 19 f.). Bereits in der Eingabe vor der Vorinstanz vom 30. Juni 2025 brachten die Berufungskläger keine Argumente gegen die Ausweisung an sich vor und bestätigten, dass sie Zahlungsschwierigkeiten gehabt hätten. Sie stellten sich auf den Standpunkt, ein sofortiger Auszug ohne Anschlusslösung sei eine erhebliche Belastung für die ganze Familie. Um ihnen einen geordneten Auszug zu ermöglichen, würden sie um eine Fristverlängerung ersuchen (act. 6/7). Bestreitet eine Partei die Vorbringen der Gegenpartei nicht, sondern stützt sie deren Behauptungen vielmehr selber, so ist ein Entscheid zu ihren Gunsten ausgeschlossen und damit das Begehren aussichtslos. Die Verweigerung der unentgeltlichen Rechtspflege durch die Vorinstanz wäre folglich zu bestätigen, wenn die Begründungsanforderungen erfüllt gewesen wären.

4.5. Aufgrund des Gesagten ist auf die Berufung insgesamt nicht einzutreten.

5.

5.1. Für den Antrag auf Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren kann auf die eben gemachten Ausführungen verwiesen werden. Wie bereits erwähnt, setzen sich die Berufungskläger auch in der Rechtsmitteleingabe nicht mit dem Entscheid der Vorinstanz auseinander und bestreiten die Gültigkeit der Ausweisung an sich nicht. Folglich ist auch dieses Gesuch als aussichtslos zu qualifizieren und damit der Antrag abzuweisen.

5.2. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr berechnet sich im Kanton Zürich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG). Im Berufungsverfahren wird die Gebühr grundsätzlich nach den für die Vorinstanz geltenden Bestimmungen und nach Massgabe dessen bemessen (es sind das die §§ 4 ff. GebV OG), was vor der Berufungsinstanz noch im Streit liegt (§ 12 Abs. 1 und 2 GebV OG).

5.3. Wie bereits festgehalten (vgl. Ziff. 2.1.1.) ist von einem Streitwert in der Höhe von Fr. 36'000.– auszugehen, zumal die Berufungskläger keine konkrete Erstreckungsdauer geltend machen.

5.4. Die Gerichtsgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1–3, § 8 Abs. 1 und § 10 Abs. 1 GebV OG somit auf Fr. 1'000.– festzusetzen und den Berufungsklägern aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist dem Berufungsbeklagten mangels ihm entstandener Umtriebe, die zu entschädigen wären, nicht zuzusprechen.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch der Berufungskläger um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das Rechtsmittelverfahren wird abgewiesen.
3. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.

4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt und den Berufungsklägern auferlegt.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Bülach, je gegen Empfangsschein.

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

7. 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. 36'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

M<sup>h</sup>Law O. Guyer

versandt am:  
12. September 2025