

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250083-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss vom 26. September 2025

in Sachen

1. ...,
2. ...,
3. **A.**_____,

Beklagte und Berufungsklägerin

gegen

B._____stiftung,

Klägerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X._____

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Horgen vom 20. August 2025 (ER250030)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 24. Juni 2025 (act. 1) gelangte die Klägerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Berufungsbeklagte) an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 1 f.). Mit Verfügung vom 30. Juni 2025 wurde der Berufungsbeklagten eine Frist von 10 Tagen angesetzt, um einen Kostenvorschuss von Fr. 1'000.– zu leisten (act. 4 Dispositivziffer 2). Gleichzeitig erfolgte eine Fristansetzung an die Beklagten, um schriftlich zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 4 Dispositivziffer 4). Der Kostenvorschuss ging fristgerecht ein (act. 6). Die Beklagten liessen sich innert Frist nicht vernehmen. Nach Ablauf der Frist meldete sich der Beklagte 1 am 16. Juli 2025 zunächst telefonisch und anschliessend per E-Mail bei der Vorinstanz (act. 7 und act. 8). Mit Urteil vom 20. August 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut (act. 5). Zugleich wurde das Stadtammannamt Sihltal angewiesen, den Ausweisungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft und nach dem 30. September 2025 auf Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 5 Dispositiv-Ziffer 2). Schliesslich wurde den Beklagten die Entscheidegebühr von Fr. 1'000.– auferlegt und sie wurden zur Leistung einer Parteientschädigung an die Berufungsbeklagte verpflichtet (act. 5 Dispositiv-Ziffern 3 und 5).

1.2. Mit Eingabe vom 28. August 2025 stellte die Beklagte 3 und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) bei der Gemeindeverwaltung C._____ einen "Antrag auf Verlängerung der Mietdauer gemäss OR Art. 272 und 272b" (act. 2B). Diese Eingabe wurde der Kammer mit Kurzbrief weitergeleitet (act. 2A).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 6/1–15). Das Verfahren ist spruchreif.

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 die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid voraus. 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 erwog zusammengefasst, aufgrund der unbestritten gebliebenen und für das Gericht daher massgeblichen Sachdarstellung der Berufungsbeklagten, sei der Beklagte 1 mit der fälligen Mietzinszahlung für den Monat März 2025 in Verzug geraten. Er sei entsprechend mit Schreiben vom 11. März 2025 unter Ansetzung einer Zahlungsfrist von 30 Tagen und unter Kündigungsandrohung gemäss Art. 257d OR gemahnt worden (act. 3/5). Die Kündigungsandrohung habe ihm am 14. März 2025 zugestellt werden können (act. 3/6). In der Folge habe die Berufungsbeklagte mit Schreiben vom 15. April 2025 und unter Verwendung des amtlichen Formulars den Mietvertrag der Wohnung unter Einhaltung einer Frist von 30 Tagen auf den 31. Mai 2025 gekündigt (act. 3/7 und act. 3/8). Dessen ungeachtet hätten die Beklagten die Mietwohnung bis heute nicht geräumt (act. 1 Rz. 15).

In Bezug auf die Vollstreckungsmodalitäten ordnete die Vorinstanz die Zwangsvollstreckung der Ausweisung an, gewährte den Beklagten jedoch eine Schonfrist bis zum 30. September 2025 (act. 5 Dispositiv-Ziffer 1 u. 2).

3.2. Ob die Berufungsklägerin mit ihrer an die "Gemeinde Verwaltung Soziales" gerichteten Eingabe eine Berufung gegen diesen Entscheid hat erheben wollen, ist unklar. Sie bittet in dieser Eingabe das Sozialamt C._____ um Unterstützung "bei der Erstreckung" des Mietverhältnisses. Sie weist darauf hin, dass ein Auszug zum 30. September 2025 für sie und ihre Familie eine erhebliche Härte darstellen würde, da ihr Vater (der Beklagte 1) gesundheitliche Probleme habe und

sie sich derzeit in Ausbildung befinde. Ein Umzug würde ihren Schulbesuch erheblich beeinträchtigen. Sie seien aktiv auf der Suche nach einer neuen Wohnung. Sie hätten den Mietzins für den aktuellen Monat bereits bezahlt und würden auch weiterhin pünktlich bezahlen. Die verspätete Zahlung des Mietzinses sei nur erfolgt, weil der Beklagte 1 sein Gehalt verspätet erhalte. Sie würden versuchen, die Kautions von drei Monatsmieten aufzubringen (act. 2B).

3.3. Die Ausführungen der Berufungsklägerin stellen keine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid dar. Sie stellt weder die Richtigkeit des vorinstanzlichen Entscheids in Frage noch zeigt sie auf, an welchen Mängeln das vorinstanzliche Urteil leiden soll. Ausserdem sind sämtliche Ausführungen im Berufungsverfahren neu und es ist nicht ersichtlich, weshalb sie bei zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor Vorinstanz hätten vorgebracht werden können. Die Anforderungen an eine Berufungsbegründung sind nach dem Gesagten nicht erfüllt, weshalb auf eine allfällige Berufung nicht einzutreten ist.

4.1. Eine Erstreckung, wie sie die Berufungsklägerin verlangt, ist bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs von Gesetzes wegen ausgeschlossen (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Es steht der Berufungsbeklagten indessen frei, eine Erstreckung von sich aus zu gewähren.

4.2. Anzufügen bleibt, dass die Vorinstanz im Sinne einer Vollstreckungsmodalität eine Schonfrist von knapp sechs Wochen (bis zum 30. September 2025) vorgesehen hat, um so der belastenden Situation der Berufungsklägerin und ihrer Familie Rechnung zu tragen und ihnen einen freiwilligen Auszug zu ermöglichen (vgl. BGer 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013, E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Die Gewährung einer längeren Frist für den Auszug kommt bereits angesichts des vorliegenden Nichteintretensentscheids nicht in Frage. Ausserdem würde sie die schwierige persönliche Situation der Beklagten (Krankheit des Beklagten 1, Ausbildung der Berufungsklägerin), in welcher sie sich zweifelsohne befinden, wohl auch nicht wesentlich entschärfen. Denn eine Schonfrist darf ohnehin nur relativ kurz sein und darf faktisch nicht einer Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen (OGer ZH LF230002 vom 5. Mai 2023, E. 3.5. ff.; OGer ZH LF190027 vom 31. Juli 2019, E. 4).

4.3. Es ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass es dem Vollstreckungsbeamten unbenommen ist, den Beklagten im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen einen (weiteren) kurzen Aufschub zu gewähren. Für eine Notwohnung können sich die Beklagten sodann (erneut) an die zuständige Sozialbehörde wenden; häufig ziehen die Organe der Vollstreckung schon von sich aus die Behörden bei (OGer ZH PF190027 vom 31. Juli 2019, E. 4.4.; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016, E. 5c; vgl. auch LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10 und LF220049 vom 30. Juni 2022 E. 4.3).

5. Auch wenn es bei diesem Verfahrensausgang nicht darauf ankommt, ist zu Händen der Vorinstanz Folgendes zu bemerken: Im summarischen Verfahren steht es der Verfahrensleitung zwar grundsätzlich frei, zu wählen, ob das Verfahren mündlich oder schriftlich geführt wird (vgl. Art. 253 ZPO). Bei der Wahl sollte indes gerade im Rahmen eines Ausweisungsverfahrens, wo es um das Obdach des Betroffenen geht, berücksichtigt werden, ob es sich bei den Parteien um juristische Laien handelt. Die Mündlichkeit macht ein Verfahren weniger formalistisch und deutlich laienfreundlicher, was Ziel des Bundesgesetzgebers war (Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 28. Juni 2006, BBl 2006 7221 ff., 7245 und passim). Gerade wenn – wie hier (sprachliche Schwierigkeiten und junges Alter) – Anhaltspunkte bestehen, dass die Parteien eine Verfügung nicht verstehen könnten, wäre es deshalb zumindest wünschenswert, dass sich die Verfahrensleitung für die Mündlichkeit des Verfahrens entscheidet. Dies umso mehr, wenn sich bereits aus der Klageschrift Unstimmigkeiten – hier im Zusammenhang mit der Kündigungsandrohungen (act. 6/1 Rz. 9) – ergeben. Vorliegend setzte die Vorinstanz den Beklagten aber mit Verfügung vom 30. Juni 2025 Frist zur schriftlichen Stellungnahme an (act. 6/4). Die Verfügung ist ausserdem so verfasst, dass in einem einzigen Satz über sechs Absätze bzw. eine A4-Seite hinweg die Gründe für den Entscheid in aufzählender Form dargelegt werden (sogenannte "Da-da-Verfügung": act. 6/4). Die Vorinstanz hat sich damit nicht nur für die – wenig laienfreundliche – Schriftlichkeit des Verfahrens entschieden, sondern es durch die gewählte Form der Verfügung ("Da-da-Verfügung") zusätzlich unnötig schwer verständlich gemacht, was von den Beklagten verlangt wird. Aus der Telefonnotiz vom 16. Juli 2025 ergibt sich denn auch, dass der Beklagte 1 die Verfö-

gung tatsächlich nicht verstanden hatte, ihm mithin nicht bewusst war, dass er eine Stellungnahme einzureichen hatte. Vielmehr ging er davon aus, den der Klägerin auferlegten Kostenvorschuss bezahlen zu müssen (act. 6/7). In der Telefonnotiz vom 16. Juli 2025 wird ferner festgehalten, dass der Beklagte 1 akustisch nicht verstanden worden sei (act. 6/7), scheinbar aber auch nicht nachgefragt wurde. Insgesamt erscheint die Verfahrensführung wenig laienfreundlich.

6. Umstände halber ist von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen, der Berufungsklägerin nicht, da sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihr daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2B, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 10'296.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: