

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250011-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

Beschluss vom 27. Juni 2025

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____ [**Baugenossenschaft**],

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 19. März 2025 (ER250004)

Erwägungen:

1. A._____ und C._____ (fortan Gesuchsgegner 1 und Gesuchsgegnerin 2) schlossen mit der Rechtsvorgängerin der ... Baugenossenschaft B._____ (B._____; fortan Gesuchstellerin) per 1. Juni 2018 einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung im 3. OG links sowie den Parkplatz Nr. 4 an der D._____ -strasse ... in E._____ (act. 6/1 S. 2, act. 6/3/1). In den Akten liegt zwar nur der Mietvertrag für den Parkplatz (act. 6/3/1), der Abschluss eines Mietvertrages zwischen den Gennannten über die umschriebene Wohnung ist aber unbestritten und ergibt sich zudem aus der Mitteilung einer Mietzinsänderung der Gesuchstellerin an die Gesuchsgegner. Der Mietzins für die Wohnung beträgt aktuell monatlich Fr. 1'318.- (act. 6/3/2).

2. Am 24. Juni 2024 kündigte die Gesuchstellerin das Mietverhältnis für die Wohnung und den Parkplatz unter Verwendung des amtlich genehmigten Formulars per 31. Juli 2024 wegen Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR (act. 6/3/7-8). Mit Schlichtungsgesuch vom 25. Juli 2024 focht der Gesuchsgegner 1 die Kündigung bei der Schlichtungsbehörde des Bezirkes Dietikon an. Noch vor Durchführung der Schlichtungsverhandlung schlossen die Gesuchstellerin und die Gesuchsgegner einen aussergerichtlichen Vergleich. Daraufhin schrieb die Schlichtungsbehörde das Verfahren mit Beschluss vom 26. August 2024 ab (act. 6/3/9-10). Am 10. Dezember 2024 beantragte der Gesuchsgegner 1 sinngemäss die Revision des abgeschlossenen Vergleichs. Mit Beschluss vom 19. Dezember 2024 wies die Schlichtungsbehörde das Revisionsgesuch ab, soweit sie darauf eintrat (act. 6/3/11). Auch der dagegen an die Kammer erhobenen Beschwerde des Gesuchstellers 1 war kein Erfolg beschieden (OGer ZH RU240063 vom 4. Februar 2025).

Da die Gesuchsgegner die Wohnung bis zum angesetzten Rückgabetermin vom 3. Januar 2025, 9.30 Uhr (act. 6/3/12-13), nicht geräumt hatten, stellte die Gesuchstellerin am 16. Januar 2025 beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Dietikon (Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (act. 6/1). Die Vorinstanz gab dem Begehren mit Urteil vom 19. März 2025 statt und befahl den Gesuchsgegnern, die Wohnung unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss zu

übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 5).

3.a) Hiergegen erhob der Gesuchsgegner 1 mit Eingabe vom 31. März 2025 Beschwerde. Der Poststempel ist unleserlich. Da die Beschwerde aber einen Tag nach Ablauf der Beschwerdefrist bei der Kammer einging, muss sie rechtzeitig während laufender Frist der Post übergeben worden sein (act. 2 und 6/9/2).

b) Der Gesuchsgegner 1 beantragt, das angefochtene Urteil sei für mangelhaft oder nichtig und die Ausweisung wegen eines Härtefalles für unzumutbar zu erklären. Die Auszugsfrist sei ihm um zwei Jahre zu verlängern, sodass er sich wirtschaftlich stabilisieren könne, um eine neue Wohnung zu finden und den Auszug zu finanzieren (act. 2 S. 3).

Vorab beschwert er sich über die erstinstanzliche RichterIn, BezirksrichterIn lic. iur. Keller. Sie habe sich von Beginn weg auf die Seite der Gesuchstellerin gestellt und ihm am Anfang der Verhandlung die Akteneinsicht verweigert. Sie habe ihn mehrfach nicht ausreden lassen, was ihn durcheinander gebracht habe. Weiter macht er geltend, wegen seiner akuten finanziellen Notlage könne er sich keinen Anwalt leisten, was im Entscheid zu berücksichtigen sei. Sodann macht er einen Härtefall geltend. Er habe der Schlichtungsbehörde diverse Unterlagen präsentiert und auch der Vorinstanz anlässlich der Verhandlung seine Situation geschildert, seine Ausführungen seien jedoch sowohl vom Bezirksgericht als auch vom Obergericht gänzlich ignoriert worden. Insbesondere habe er vor Bezirksgericht alle gemäss Rechtsprechung wichtigen Gründe für einen Härtefall dargelegt, im angefochtenen Urteil sei aber nur erwähnt worden, dass er bislang keine neue Wohnung gefunden habe und deshalb eine Härtefallprüfung verlangt habe, was falsch sei. Er habe ein Konkursverfahren, Lohnpfändungen und dutzende Beteiligungen, was die Suche einer neuen Wohnung verunmögliche. In seiner Wohnung erledige er zudem Büroarbeiten für seine Einzelfirma, weshalb die Ausweisung auch das Ende seiner Firma bedeuten würde mit allen Konsequenzen für die Gläubiger, seine Familie und ihn persönlich. Es treffe schliesslich nicht zu, dass die Gesuchsgegerin 2 fristgerecht ausgezogen sei. Sie wohne seit ihrer Trennung

im Jahr 2015 nicht mehr in dieser Wohnung. Wegen diverser von ihr verursachter Schäden sei sie aber noch im Mietvertrag aufgeführt. Die Mietzinse für die letzten fast zehn Jahre habe immer er bezahlt. Die Gesuchstellerin sei stets zu ihrem Geld gekommen, wenn auch in Ausnahmefällen mit etwas Verspätung (act. 2).

4. Gemäss Art. 321 ZPO ist die Beschwerde bei der Rechtsmittelinstanz (fristgemäss) schriftlich und begründet einzureichen. Dabei ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und inwiefern er abgeändert werden soll (Begründungslast). Der Beschwerdeführer muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides auseinandersetzen; ein blosser Verweis auf die Vorakten genügt nicht (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, 4. A., Art. 321 N 13 ff.). An die Begründung des Rechtsmittels werden bei Laien minimale Anforderungen gestellt. Es muss jedoch wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011).

5.a) Ein Ablehnungsgesuch muss in bestimmter Form ein Ausstandsbegehren enthalten. Die blosser Erklärung, eine Gerichtsperson sei befangen, stellt kein Ausstandsbegehren dar und genügt somit nicht (BGer 5F_6/2019 vom 11. November 2019 E. 3.2.; ZK ZPO-Wullschleger, 4. A., Art. 49 N 1). Der Gesuchsteller moniert, die Vorderrichterin habe ihm zu Beginn der Verhandlung die Akteneinsicht verweigert und sich während der ganzen Verhandlung auf die Seite der Gesuchstellerin gestellt. Ein förmliches Ausstandsbegehren, etwa dass die Sache von einem anderen Mitglied des Bezirksgerichtes neu zu beurteilen sei, lässt sich indes weder den Beschwerdeanträgen noch der Begründung entnehmen.

Hinzu kommt Folgendes: Will eine Partei eine Gerichtsperson ablehnen, hat sie beim zuständigen Gericht unverzüglich ein entsprechendes Gesuch zu stellen, sobald sie vom Ausstandsgrund Kenntnis erhalten hat. Dabei sind die den Ausstand begründenden Tatsachen glaubhaft zu machen (Art. 49 ZPO). Sofern die Ausstandsgründe nicht erst mit der Entscheideröffnung erkennbar werden, darf mit deren Geltendmachung nicht je nach Ausgang des Verfahrens bis zum Rechtsmittelverfahren zugewartet werden. Insbesondere sind Mängel während

der Verhandlung geltend zu machen, wenn sie bereits dann offen liegen (Wullschleger, a.a.O., Art. 49 N 6 f.). Der Gesuchsgegner 1 wirft der Vorderrichterin parteiisches Verhalten während der ganzen Verhandlung vor. Somit hätte er seine Bedenken bereits an der Verhandlung äussern können und müssen. Dass er dies getan hätte, ergibt sich weder aus den vorinstanzlichen Akten, namentlich dem Verhandlungsprotokoll (Prot. Vi S. 3 ff.), noch aus der Beschwerdebegründung.

b) Was die behauptete Befangenheit von Bezirksrichterin lic. iur. Keller betrifft, ist somit auf die Beschwerde mangels eines förmlichen Ausstandsbegehrens nicht einzutreten. Läge ein förmliches Begehren vor, wäre auf die Beschwerde in diesem Punkt infolge Verspätung nicht einzutreten.

6.a) Hinsichtlich der allgemeinen Ausführungen zum Rechtsschutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO kann auf die Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 5 S. 4 f.). Diese führte weiter zutreffend aus, dass der in einem rechtshängigen Verfahren aussergerichtlich abgeschlossene Vergleich, der dem Gericht oder der Schlichtungsbehörde eingereicht wird, gemäss Art. 208 Abs. 2 ZPO die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides hat (act. 5 S. 5; ZK ZPO-Honegger, 4. A., Art. 208 N 8 f.; Handbuch für die Friedensrichterinnen und Friedensrichter des Kantons Zürich 4. A., N 120 f.).

b) Während des laufenden Schlichtungsverfahrens schlossen die Gesuchstellerin und die Gesuchsgegner einen aussergerichtlichen Vergleich. Sie vereinbarten, dass die Kündigung vom 24. Juni 2024 gültig sei, das Mietverhältnis einmalig bis 31. Dezember 2024 erstreckt werde und die Gesuchsgegner das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt endgültig verlassen würden. Den Vergleich reichten die Parteien der Schlichtungsbehörde ein, wodurch er wie dargelegt die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides erlangte (act. 6/3/9-11). Die Schlichtungsbehörde schrieb das Verfahren daraufhin mit Beschluss vom 26. August 2024 ab. Alle formellen und materiellen Einwendungen gegen die Wirksamkeit des Vergleiches sind mit der Revision geltend zu machen (BGE 149 III 145; Honegger, a.a.O., Art. 208 N 12). In seinem Revisionsbegehren gegen den Vergleich machte der Gesuchsgegner 1 einerseits Willensmängel beim Abschluss des Vergleiches geltend und wehrte sich andererseits gegen den seiner Ansicht nach fehlerhaften

Kündigungsprozess. Die Schlichtungsbehörde wies das Begehren ab, soweit sie darauf eintrat (act. 6/3/11). Auch die gegen den Revisionsentscheid erhobene Beschwerde an die Kammer wurde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (OGer ZH RU240063 vom 4. Februar 2025). Ein Weiterzug ans Bundesgericht unterblieb. Einwendungen betreffend Rechtsfolgen des wirksamen Dispositionsaktes, etwa ob der Vergleich das Verfahren effektiv beenden konnte, wären je nach Streitwert mit Berufung oder Beschwerde geltend zu machen gewesen (BGE 149 III 145). Der Abschreibungsbeschluss der Schlichtungsbehörde blieb indes unangefochten und erwuchs somit ebenfalls in Rechtskraft.

Im Ausweisungsverfahren beruft sich der Gesuchsgegner 1 vor Vorinstanz erneut auf Willensmängel und erklärt weiter, er sei im Vorfeld der Kündigung nicht ordnungsgemäss gemahnt worden. Weiter verlangt er im Wesentlichen die Einräumung einer zweijährigen Auszugsfrist wegen besonderer Härte (Prot. Vi S. 4 ff.). Diese Fragen waren bereits Gegenstand des Vergleiches bzw. des Revisionsverfahrens und können somit aufgrund der res iudicata im Ausweisungsverfahren nicht mehr beurteilt werden. Weiterungen dazu hätten demnach unterbleiben können. Dennoch hielt die Vorinstanz fest, dass die Vorbringen des Gesuchsgegners 1 anlässlich der Hauptverhandlung zum angeblichen Irrtum bzw. zur Druckausübung beim Vergleichsabschluss sowie zur mangelhaften Kündigung und Erstreckung nicht verfangen. Die Parteien hätten sich mit der Vereinbarung abschliessend über die Kündigung und den Räumungszeitpunkt geeinigt (act. 5 S. 5 f.). Zusätzlich brachte der Gesuchsgegner 1 vor Vorinstanz vor, er habe gleichentags die Überweisung des aktuellen Mietzinses per Expresszahlung veranlasst, wodurch ein neues Mietverhältnis entstanden sei (Prot. Vi S. 9). Die Vorinstanz erachtete diesen Einwand als unbegründet und legte dar, dass – sollte die Gesuchstellerin die Zahlung denn entgegen genommen haben – der Gesuchsgegner 1 das Mietobjekt nach wie vor nutze und dafür schadenersatzpflichtig geworden sei. Für die Annahme einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses bestehe damit kein Raum (act. 5 S. 6).

c) In seiner Beschwerdeschrift hält der Gesuchsgegner 1 im Wesentlichen am gestellten Erstreckungsbegehren um zwei Jahre fest und wiederholt

seine Ausführungen zu seiner schwierigen finanziellen und persönlichen Lage. Mit den Erwägungen der Vorinstanz setzt er sich nicht auseinander (act. 2). So äussert er sich weder zur Verbindlichkeit des Vergleiches noch zum abgeschlossenen Revisionsverfahren. Auch gegen die Erwägungen der Vorinstanz zu seinen materiell-rechtlichen Einwendungen betreffend Irrtum beim Vergleichsabschluss, zur fehlerhaften Mahnung sowie zur Erstreckung wendet er nichts ein. Ebenso wenig geht er auf die vorinstanzlichen Ausführungen zum behaupteten Abschluss eines neuen Mietvertrages ein. Insbesondere tut er nicht näher dar, inwiefern der Vorinstanz seiner Auffassung nach eine unrichtige Rechtsanwendung oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes vorzuwerfen wäre.

d) Da sich der Gesuchsgegner 1 in seiner Beschwerde mit den wesentlichen Überlegungen der Vorinstanz nicht auseinandersetzt, kommt er auch den für Laien herabgesetzten Anforderungen an die Begründungslast nicht nach, weshalb auf die Beschwerde insgesamt nicht einzutreten ist.

Zum erneuten Erstreckungsbegehren wegen besonderer Härte ist der Klarheit halber nochmals Folgendes festzuhalten: Bereits die Vorinstanz erwog, dass sich die Parteien im Vergleich endgültig über den Zeitpunkt des Auszuges geeinigt hätten. Dem hält der Gesuchsgegner 1 in seiner Beschwerde nichts entgegen. Eine (zweite) Erstreckung ist somit ausgeschlossen. Im Übrigen wäre ein solches Begehren spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Erstreckung bei der Schlichtungsbehörde zu stellen gewesen (Art. 273 Abs. 3 OR), was der Gesuchsgegner 1 unterlassen hat (Prot. VI S. 8 f.). Damit hat es sein Bewenden. Der Verlust der Wohnung wiegt für den Gesuchsgegner 1 und seine Familie zweifelsohne schwer. Seine Vorbringen persönlicher Natur vermögen an der Ausweisung jedoch nichts zu ändern. Diesbezüglich müsste er sich an die Sozialen Dienste der Stadt E._____ wenden, wie er es auch bereits getan hat (zum Ganzen act. 4/2-5). Die Ausführungen zur Gesuchsgegnerin 2 und die angeblich von ihr verursachten Schäden in der Wohnung sind nicht Gegenstand des Ausweisungsverfahrens und somit nicht entscheidrelevant; darauf ist nicht näher einzugehen. Schliesslich bleibt anzumerken, dass die fehlende Rechtsvertretung wegen der finanziellen

Notlage des Gesuchsgegners 1 keinen Einfluss auf die Entscheidungsfindung hat (act. 2 S. 1 f.).

7.a) Ausgangsgemäss wird der Gesuchsgegner 1 für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Sollte der Gesuchsgegner 1 mit dem Hinweis auf seine schwierige wirtschaftliche Situation sinngemäss ein Gesuch um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege stellen, ist Folgendes anzumerken: Wenn die betroffenen Personen nicht über die erforderlichen Mittel verfügen und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos erscheint, haben sie Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege (Art. 117 ZPO). Vorliegend wäre ein solches Gesuch im Lichte obiger Erwägungen wegen Aussichtslosigkeit abzuweisen.

Der Gesuchstellerin ist mangels Umtrieben keine Entschädigung zuzusprechen.

b) Zwar leitete der Gesuchsgegner 1 ein Schlichtungsverfahren ein, welches indes abgeschrieben wurde, und er erhob auch im Ausweisungsverfahren Einwände gegen die Gültigkeit der Kündigung. Da er aber im Wesentlichen um ein Entgegenkommen hinsichtlich seines Auszuges ersucht, rechtfertigt es sich, die Streitwertberechnung ohne Berücksichtigung der dreijährigen Sperrfrist von Art. 271a Abs. 1 lit. e OR vorzunehmen. Im Ausweisungsverfahren bestimmt sich der Streitwert danach, wie lange der Vermieter mutmasslich noch nicht über das Objekt verfügen kann. Ausgehend von der Gesuchstellung beim Einzelgericht am 16. Januar 2025 ist mit nicht mehr als sechs Monaten Verfahrensdauer bis zur effektiven Ausweisung zu rechnen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1; Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO, 3. A., Art. 91 N 46). Bei einem monatlichen Mietzins von Fr. 1'388.– für Wohnung und Parkplatz (act. 6/3/2-3) ergibt sich damit ein Streitwert von Fr. 8'328.–. In Anwendung von §§ 2, 4, 8 Abs. 1, 10 Abs. 1 und 12 GebV ist die Entscheidgebühr auf Fr. 800.– festzusetzen.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt und dem Gesuchsgegner 1 auferlegt.
3. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage einer Kopie von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Dietikon und an die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

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. 8'328.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am:
30. Juni 2025