

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250029-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Beschluss und Urteil vom 9. Juli 2025

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Nebenintervenienten und Beschwerdeführer

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X2. _____

sowie

C. _____ **AG**,

Gesuchsgegnerin

gegen

D. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

betreffend **Ausweisung / Rechtsschutz in klaren Fällen /**

Zulassung Nebenintervenienten etc.

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen
Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen vom 13. Juni 2025 (ER250011)**

Erwägungen:

1.

1.1. Die C._____AG mietete von D._____ ab dem 1. August 2015 die Wohnung Nr. 1 im 1. OG in der Liegenschaft E._____ -strasse 2 in F._____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 4'100.00. Im Mietvertrag wurde die C._____ AG (Gesuchsgegnerin) als Vertragspartner aufgeführt. Als "Bewohner" wurde die "Familie A._____" vermerkt (act. 8/2/1). Mit Einschreiben vom 25. September 2024 – unter Beilage des amtlich genehmigten Formulars – kündigte D._____ (Gesuchsteller und Beschwerdegegner, fortan Beschwerdegegner) das Mietverhältnis gegenüber der Gesuchsgegnerin per 31. März 2025. Ein gleiches Einschreiben inklusive amtlich genehmigtem Formular sandte der Beschwerdegegner auch je an A._____ sowie B._____ (act. 8/2/2-3).

1.2. Am 9. April 2025 gelangte der Beschwerdegegner an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Meilen (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Busse (Art. 292 StGB) sowie der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Gesuchsgegnerin (act. 8/1 S. 2). Mit Verfügung vom 9. April 2025 setzte die Vorinstanz der Gesuchsgegnerin eine 14-tägige Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Gesuch des Beschwerdegegners an, unter der Androhung, dass im Säumnisfall aufgrund der Akten entschieden werde (act. 8/3). Die vorinstanzliche Verfügung wurde der Gesuchsgegnerin am 15. April 2025 zugestellt; sie äusserte sich innert Frist nicht (act. 8/4/2-8/6). Mit Eingabe vom 29. April 2025 (Datum Poststempel) gelangten A._____ und B._____ (Nebenintervenienten und Beschwerdeführer, fortan Beschwerdeführer) mit dem folgenden Rechtsbegehren an die Vorinstanz (act. 8/7 S. 2):

- "1. Die Nebenintervenienten seien als streitgenössische Nebenintervenienten auf Seiten der Gesuchsgegnerin zuzulassen;
Eventualiter seien die Nebenintervenienten als gewöhnliche Nebenintervenienten auf Seiten der Gesuchsgegnerin zuzulassen;
2. Nach Anhörung der Parteien zum Nebeninterventionsgesuch, sei ein zweiter Schriftenwechsel anzuordnen und den Nebenintervenienten Frist anzusetzen, um zu den Stellungnahmen der Parteien Stellung nehmen zu können;
3. Es sei den Nebenintervenienten eine Frist anzusetzen, um zum Gesuch des Gesuchstellers vom 8. April 2025 Stellung nehmen zu können;

4. Es seien den Nebenintervenienten die vollständigen Verfahrensakten (Geschäfts-Nr. ER250011-G) zur Einsichtnahme zuzustellen;
5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten des Gesuchstellers."

Mit Verfügung vom 8. Mai 2025 wurde dem Beschwerdegegner und der Gesuchsgegnerin Frist angesetzt, um sich zu den prozessualen Anträgen der Beschwerdeführer zu äussern (act. 8/9). Der Beschwerdegegner verzichtete in der Folge ausdrücklich auf eine Stellungnahme (act. 8/11). Die Gesuchsgegnerin äusserte sich innert Frist nicht. Mit Verfügung vom 13. Juni 2025 (act. 8/12 = act. 6 S. 5 f.) wies die Vorinstanz das Gesuch um Zulassung der Beschwerdeführer als streitgenössische Nebenintervenienten ab (Dispositiv-Ziffer 1). Sie nahm davon Vormerk, dass die Beschwerdeführer dem Verfahren als (gewöhnliche) Nebenintervenienten der Gesuchsgegnerin beiträten und das Rubrum entsprechend ergänzt werde (Dispositiv-Ziffer 2). Zudem wies die Vorinstanz das Gesuch der Beschwerdeführer um Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels und Fristansetzung zu den Stellungnahmen der Parteien ab (Dispositiv-Ziffer 3). Das Gesuch der Beschwerdeführer um Fristansetzung zum Gesuch des Beschwerdegegners vom 8. April 2025 wurde ebenfalls abgewiesen (Dispositiv-Ziffer 4). Die vollständigen Verfahrensakten wurden den Beschwerdeführern zur Einsichtnahme zugestellt (Dispositiv-Ziffer 5). Am 27. Juni 2025 erliess die Vorinstanz den Endentscheid im Verfahren betreffend Ausweisung: Sie verpflichtete die Gesuchsgegnerin dazu, das streitgegenständliche Mietobjekt innert 10 Tagen ab Rechtskraft des Entscheides vollständig zu räumen und dem Beschwerdegegner ordnungsgemäss gereinigt mit allen dazugehörigen Schlüsseln zu übergeben, dies unter Strafandrohung von Art. 292 StGB im Unterlassungsfall (act. 8/15 S. 9). Die Rechtsmittelfrist gegen den vorinstanzlichen Endentscheid im Ausweisungsverfahren läuft den Beschwerdeführern noch.

2.1. Am 26. Juni 2025 (Datum Poststempel) erhoben die Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde gegen die vorinstanzliche Verfügung vom 13. Juni 2025 (zur Rechtzeitigkeit: act. 8/13/2). Sie stellen die folgenden Anträge (act. 2 S. 2):

- "1. Ziff. 1 und 2 der Verfügung des Bezirksgerichts Meilen vom 13. Juni 2025 (Geschäfts-Nr.: ER250011-G) seien aufzuheben und die Nebenin-

tervenienten seien als streitgenössische Nebenintervenienten auf Seiten des erstinstanzlichen Gesuchsgegners zuzulassen;

2. Ziff. 4 der Verfügung des Bezirksgerichts Meilen vom 13. Juni 2025 (Geschäfts-Nr.: ER250011-G) sei aufzuheben und den Nebenintervenienten sei eine Frist anzusetzen, um zum Gesuch des Beschwerdegegners (erstinstanzlich Gesuchsteller) vom 8. April 2025 Stellung nehmen zu können.
3. Eventualiter seien die Ziffern 1, 2 und 4 der Verfügung des Bezirksgerichts Meilen vom 13. Juni 2025 (Geschäfts-Nr.: ER250011-G) aufzuheben und die Sache dem Bezirksgericht Meilen für eine neue Entscheidung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1% MwSt.) zu lasten des Beschwerdegegners.

Prozessualer Antrag

5. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
6. Es seien die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens (ER250011-G) beizuziehen."

2.2. Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens wurden beigezogen (act. 8/1-15). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort des Beschwerdegegners kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Ihm sowie der Gesuchsgegnerin ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 2 zuzustellen. Mit dem heutigen Entscheid wird der Antrag der Beschwerdeführer auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung obsolet und ist abzuschreiben. Das Beschwerdeverfahren erweist sich als spruchreif.

3.

3.1. Die Beschwerdeführer erheben als Nebenintervenienten Beschwerde. Gemäss Art. 76 Abs. 1 ZPO kann der Nebenintervenient zur Unterstützung der Hauptpartei alle Prozesshandlungen vornehmen, die nach dem Stand des Verfahrens zulässig sind, insbesondere alle Angriffs- und Verteidigungsmittel geltend machen und auch ein Rechtsmittel ergreifen (Art. 76 Abs. 1 ZPO). Vorliegend hat die Gesuchsgegnerin als Hauptpartei zwar selbst nicht Beschwerde gegen die vorinstanzliche Verfügung erhoben. Daraus resp. aus den weiteren Umständen ist jedoch nicht ersichtlich, dass sie sich der Beschwerde der Beschwerdeführer und Nebenintervenienten widersetzen würde und/oder dass sie konkludent den Verzicht auf die Einlegung einer Beschwerde erklärt hätte (zum Ganzen: BGE 142 III 271 E. 1.3 sowie BGE 142 III 629 E. 2.1, je m.w.H.). Die Beschwerdeführer sind

somit (auch im Falle, dass sie wie von der Vorinstanz angenommen nur als abhängige/gewöhnliche und nicht als unabhängige/steitgenössische Nebenintervenienten am Verfahren teilnehmen) zur Beschwerdeerhebung als legitimiert anzusehen.

3.2.1. Seitens der Beschwerdeführer wird geltend gemacht, es handle sich beim vorinstanzlichen Entscheid über die Zulassung oder Abweisung der Nebenintervention um einen Teilentscheid (act. 2 S. 3 Rz. 4). Dem kann nicht zugestimmt werden. Die vorinstanzliche Verfügung vom 13. Juni 2025 hat (in den angefochtenen Dispositiv-Ziffern 1-2 und 4) zweierlei zum Inhalt: Zum einen wurde über die Zulassung resp. Nichtzulassung der Nebenintervention (act. 6, Dispositiv-Ziffern 1-2), zum anderen wurde über die Fristansetzung (an die Nebenintervenienten) zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch entschieden (act. 6, Dispositiv-Ziffer 4). Beides betrifft primär die formelle Gestaltung und den Ablauf des Prozesses und nicht den Streitgegenstand an sich resp. die materiellrechtlichen Anspruchs- oder Prozessvoraussetzungen. Damit ist der vorinstanzliche Entscheid als prozessleitende Verfügung zu qualifizieren (KUKO ZPO-Domej, 3. Aufl. 2021, Art. 75 N 8; vgl. auch OFK ZPO-Engler, 3. Aufl. 2023, Art. 237 N 7; OGer ZH LB240013 vom 17. Juni 2024 E. I.2.1.; Sebastian Schenk, Drittbetroffene und Nebenparteien im schweizerischen Zivilprozess, Diss. Zürich/St. Gallen 2023, S. 90 Rz. 147).

Prozessleitende Verfügungen können nur mit Beschwerde angefochten werden, wenn dies im Gesetz ausdrücklich vorgesehen ist oder durch sie ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b ZPO). In Bezug auf die vorinstanzlichen Dispositiv-Ziffern 1-2 (Zulassung Nebenintervention) ist eine Beschwerdemöglichkeit in Art. 75 Abs. 2 ZPO vorgesehen. Gegen einen Entscheid über die Fristansetzung sieht das Gesetz hingegen keine Beschwerde vor. Für die Anfechtung von Dispositiv-Ziffer 4 der vorinstanzlichen Verfügung bildet folglich das Drohen eines Nachteils im Sinne von Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO eine Rechtsmittelvoraussetzung. Ein solcher Nachteil ist in der Beschwerde geltend zu machen, das heisst zu behaupten und nachzuweisen, soweit er nicht geradezu of-

fensichtlich ist (vgl. BK ZPO II-Sterchi, Bern 2012, Art. 321 N 17 und Art. 319 N 15).

3.2.2. Die Beschwerdeführer äussern sich in ihrer Beschwerde nicht konkret zum Drohen eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils. Sie führen aus, weshalb sie sich – entgegen der Anordnung in Dispositiv-Ziffer 4 der vorinstanzlichen Verfügung – als Nebenintervenienten zum Verfahren müssten äussern können und ihnen dazu (nach Zustellung der Verfahrensakten) eine Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch hätte angesetzt werden müssen. Sie rufen die Wahrung ihres rechtlichen Gehörs an (act. 2 S. 7 f. Rz. 16-24). Im Rahmen der Begründung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung führen die Beschwerdeführer an, wenn sie sich nicht äussern könnten und die Ausweisung fortgesetzt würde, würden sie einen nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil erleiden (act. 2 S. 9 Rz. 26). Worin dieser liegen soll, erläutern die Beschwerdeführer jedoch nicht. Das Drohen eines nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteils ist damit weder dargetan noch ersichtlich. Die Argumente resp. Rügen der Beschwerdeführer können im Rahmen des Rechtsmittels gegen den Endentscheid vorgetragen werden. Insbesondere bildet eine Gehörsverletzung nach konstanter Rechtsprechung keinen nicht leicht wiedergutzumachenden Nachteil im Sinne von Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO (vgl. BGer 5A_85/2014 vom 24. Februar 2014 E. 2.2.2; OGer ZH PP220040 vom 10. November 2022 E. 3.3.; OGer ZH RB200006 vom 6. März 2020 E. 2.3; OGer ZH PF190024 vom 21. Juni 2019 E. III./4). Das Gesagte führt dazu, dass auf die Beschwerde gegen Dispositiv-Ziffer 4 der vorinstanzlichen Verfügung vom 13. Juni 2025 nicht einzutreten ist.

3.3. Schliesslich stellt sich die Frage, ob die Beschwerdeführer – da die Vorinstanz am 27. Juni 2025 das (End-)Urteil im Ausweisungsverfahren erlassen hat – zur Anfechtung der Dispositiv-Ziffern 1-2 der prozessleitenden Verfügung vom 13. Juni 2025 noch berechtigt sind. Das ist zu bejahen: Nach der Praxis der Kammer kann die Beschwerde nämlich in jenen Fällen, wo sie aufgrund einer Sondernorm ohne weitere Voraussetzungen zur Verfügung steht und die erste Instanz dafür eine Rechtsmittelbelehrung angeben muss (Art. 319 lit. b Ziff. 1 ZPO), nur unmittelbar gegen den entsprechenden Entscheid ergriffen werden. Wer darauf

verzichtet, muss sich darauf behaften lassen, dass er sich mit dem Entscheid abgefunden hat und kann den Punkt mit dem Rechtsmittel gegen den Entscheid nicht mehr aufwerfen (OGer ZH PS170181 vom 6. September 2017 E. 5.a; ZR 111/2012 Nr. 28 S. 68 ff.; ZR 112/2013 Nr. 29 S. 119 ff.; vgl. auch Sebastian Schenk, a.a.O., S. 100 Rz. 167). Auf die Beschwerde gegen die Dispositiv-Ziffern 1-2 der vorinstanzlichen Verfügung vom 13. Juni 2025 ist folglich einzutreten.

4.

4.1. Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, das Bundesgericht lasse die streitgenössische Nebenintervention dann zu, wenn der Entscheid im Hauptprozess kraft materiellen Rechts nicht nur gegenüber den Hauptparteien, sondern auch direkt gegenüber dem Nebenintervenienten Wirkung zeige. Nach der Vorinstanz hätten die Nebenintervenienten behauptet, dass sie im Mietobjekt wohnen und einen Teil der Miete entrichten würden. Dies sei von den Parteien unbestritten geblieben und lasse auf das Bestehen eines Nutzungsrechts der Nebenintervenienten (am Mietobjekt) schliessen. Dieses wäre im Falle der Gutheissung der Ausweisungsklage unmittelbar betroffen, womit die Nebenintervenienten ein rechtliches Interesse im Sinne von Art. 74 ZPO glaubhaft gemacht hätten. Da sich das Ausweisungsverfahren ausschliesslich gegen die Hauptmieterin richte, zeige der Entscheid jedoch nicht unmittelbar gegenüber den Nebenintervenienten Wirkung. Es fehle deshalb an der für die streitgenössische Nebenintervention erforderlichen Rechtskraftwirkung des Urteils. Die übrigen Voraussetzungen für eine Nebenintervention seien (unstrittig) erfüllt und würden zu keinen Bemerkungen Anlass geben. Die Beschwerdeführer seien deshalb als gewöhnliche Nebenintervenienten auf Seiten der Gesuchsgegnerin zuzulassen (act. 6 S. 3 f.).

4.2. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, dass sie (nicht bloss als gewöhnliche, sondern) als streitgenössische Nebenintervenienten zum Verfahren zuzulassen seien (act. 2 S. 3 Rz. 4). Die Beschwerdeführer erklären, sie würden die vorinstanzliche Einschätzung teilen, dass die streitgenössische Nebenintervention dann zugelassen sei, wenn der Entscheid im Hauptprozess kraft materiellen Rechts nicht nur gegenüber den Hauptparteien, sondern auch direkt gegenüber dem Nebenintervenienten Wirkung zeige. Falsch sei jedoch die Schlussfolgerung

der Vorinstanz, dass sie (die Beschwerdeführer) bei Gutheissung des Ausweisungsgesuchs nur mittelbar betroffen seien. Es könne nicht nachvollzogen werden, weshalb bei einer Ausweisung die Bewohner der Wohnung nur mittelbar und nicht unmittelbar betroffen sein sollten (act. 2 S. 5 Rz. 9-11). Die Vorinstanz stelle sich auf den Standpunkt, dass sich das Ausweisungsverfahren nur gegen den Hauptmieter richte. Damit gehe die Vorinstanz (implizit) davon aus, dass sie (die Beschwerdeführer) kein eigenständiges, vom Hauptmieter unabhängiges Mietrecht hätten. Dies würde (weitergedacht) aber bedeuten, dass mit der Ausweisung des Hauptmieters automatisch auch ihr Nutzungsrecht entfallen würde. Denn die Ausweisung des Hauptmieters würde bedeuten, dass kein Mietverhältnis mehr bestehe. Nach Ansicht der Vorinstanz hätten sie (die Beschwerdeführer) kein eigenständiges Miet- und Nutzungsrecht, womit mit der Ausweisung des Hauptmieters auch ihr Nutzungsrecht an der Wohnung entfallen würde. Das Ergebnis wäre, dass sie als vom Hauptmieter abhängige Nutzer der Wohnung, bei einer Ausweisung des Hauptmieters ebenfalls nicht in der Wohnung verbleiben könnten und somit direkt sowie unmittelbar (als einzige Bewohner der Wohnung) von der Ausweisung der Gesuchsgegnerin betroffen wären. Die Beschwerdeführer führen weiter aus, es könnten nur die effektiven Bewohner einer Wohnung ausgewiesen werden. Obwohl der Beschwerdegegner gewusst habe, dass sie das Mietobjekt bewohnen, habe er sie nicht im Ausweisungsgesuch erwähnt. Es mangle "dem Ausweisungsgesuch daher an einer gültigen Passivlegitimation". Sie könnten sich aber nicht darauf verlassen, dass "ein Gericht" dies gleich beurteile und sie hätten sich daher als Nebenintervenienten im Ausweisungsverfahren konstituiert, um gegen die Ausweisung vorgehen zu können. Sollte die Vorinstanz nämlich die Ausweisung bewilligen, so sei es möglich, dass sie (als einzige Bewohner) aus der Wohnung ausgewiesen würden (act. 2 S. 6 Rz. 11-14).

4.3. Zu Recht von den Beschwerdeführern nicht in Abrede gestellt wird die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach für die Zulassung als streitgenössischer Nebenintervenient u.a. vorausgesetzt ist, dass der zwischen den Hauptparteien ergehende Entscheid für die intervenierende Person kraft materiellen Rechts eine direkte Wirkung zeitigt (vgl. act. 6 S. 3 Erw. 4.c und BGE 142 III 629 E. 2.3.4 und 2.3.6). Die Beschwerdeführer scheinen diese Voraussetzung aber falsch zu ver-

stehen und mit der (für die einfache Nebenintervention durch die Vorinstanz bejahten) Voraussetzung des rechtlichen Interesses, dass die Rechtsstreitigkeit zugunsten einer Partei ausgeht, zu vermischen. Im Vergleich zur einfachen Nebenintervention setzt die streitgenössische Nebenintervention eine gesteigerte Betroffenheit der Drittperson voraus. Diese liegt in der *direkten Entscheidungswirkung* im Sinne der Rechtskrafterstreckung, der Gestaltungswirkung und/oder Vollstreckbarkeit gegen den Nebenintervenienten und rechtfertigt es, ihm im Verfahren der Hauptparteien eine selbständigere Stellung (als dem einfachen Nebenintervenienten) einzuräumen. Konkrete Anwendungsfälle sind etwa Organisationsmängelverfahren und Verfahren der aktienrechtlichen Anfechtungsklage gemäss Art. 706 OR. Erstere Verfahren können mit der zwangsweisen Auflösung der Gesellschaft (Gestaltungsentscheid) enden, die dann gegenüber allen bzw. auch am Verfahren nicht als Parteien beteiligten Aktionären wirkt. Auch in den zweitgenannten Verfahren der aktienrechtlichen Anfechtungsklage wirkt der beschlussaufhebende Entscheid für und gegen alle Aktionäre gleichermassen (Art. 706 Abs. 5 OR). Die Aktionäre können solchen Prozessen als streitgenössische Nebenintervenienten beitreten (Sebastian Schenk, Die Beteiligung Drittbetroffener im Zivilprozess, in: ZZZ 69/2025 S. 25 ff., 27 f.; vgl. für weitere Anwendungsfälle: Sebastian Schenk, a.a.O., S. 168 ff. Rz. 287 ff.).

Die Beschwerdeführer verkennen, dass sich die Vorinstanz (zu Recht) weder explizit noch implizit dazu äusserte, und auch nicht äussern musste, ob sie (zum Beispiel aus einem Mietvertrag mit dem Beschwerdegegner oder der Gesuchsgegnerin, aus einer Gebrauchsüberlassung oder einem anderen Rechtsgrund) ein eigenständiges Recht zum Verbleib im Mietobjekt haben. Vom Beschwerdegegner mit dem Ausweisungsbegehren eingeklagt wurde nur die Gesuchsgegnerin: Der Beschwerdegegner verlangte einzig, diese sei zur Räumung und zum Verlassen des Mietobjekts sowie zur Schlüsselaushändigung zu verurteilen. Auch die vom Beschwerdegegner verlangten Vollstreckungsanordnungen sollen gemäss seinem Gesuch nur die Gesuchsgegnerin treffen (act. 8/1 S. 2). Die Beschwerdeführer legen nicht dar, aus welcher materiellrechtlichen Bestimmung das Ausweisungsurteil *direkte Wirkung* (im Sinne der Rechtskraft, Gestaltungswirkung oder Vollstreckbarkeit) ihnen gegenüber entfalten sollte. Eine solche ist auch nicht er-

sichtlich. Vielmehr kann ein im vorinstanzlichen Verfahren erteilter Ausweisungstitel nur gegen die vom Beschwerdegegner (Vermieter) ins Recht gefasste Mietpartei resp. die Gesuchsgegnerin Wirkung entfalten. Ob die Gesuchsgegnerin passivlegitimiert ist oder nicht und ob die Vorinstanz (in rechtlich korrekter Weise) über diese Frage entscheidet, ändert daran nichts. Zum Einwand der Beschwerdeführer, dass sie vom Hauptmietverhältnis abhängige Nutzer der Wohnung seien, ist noch das Folgende festzuhalten: Es trifft zu, dass ein (Haupt-)Mieter niemandem mehr Rechte einräumen kann, als er selber an der Mietsache hat. Ein allfälliges Untermietverhältnis resp. ein "abhängiges Nutzungsverhältnis" ist also hinsichtlich seiner Dauer vom Hauptmietverhältnis abhängig. So wie die Kündigung des Hauptmietvertrages jedoch keine (direkte) Wirkung auf das Untermietverhältnis zeitigt (diese bewirkt nicht automatisch die Kündigung des Untermietverhältnisses; vgl. Peter Zahradnik, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl. 2022, S. 713, 23.2.4.9), so wirkt ein Ausweisungsentscheid gegen den Mieter nicht auch gegen den Untermieter resp. den abhängigen Nutzer des Mietobjekts. Es muss gegen ihn ein selbständiger Vollstreckungstitel erwirkt werden. Eine streitgenössische Nebenintervention ist mangels direkter Entscheidungswirkung ausgeschlossen (Sebastian Schenk, a.a.O., S. 179 ff. Rz. 310; siehe auch OGer ZH VB120007 vom 17. Oktober 2012 E. III.3.5-4. m.w.H.).

4.4. Aus dem Gesagten folgt, dass die Vorinstanz in zutreffender Weise eine Voraussetzung für die streitgenössische Nebenintervention als nicht gegeben erachtet hat. Die Beschwerdeführer waren (nur) als gewöhnliche Streitgenossen im Verfahren zuzulassen. Die Beschwerde der Beschwerdeführer gegen die Dispositiv-Ziffern 1-2 der vorinstanzlichen Verfügung vom 13. Juni 2025 ist folglich abzuweisen. Den Eventualantrag auf Rückweisung der Sache an die Vorinstanz begründen die Beschwerdeführer nicht. Es ist auch kein Grund für eine Rückweisung ersichtlich. Der Eventualantrag der Beschwerdeführer ist abzuweisen.

5.

5.1. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bemisst sich in Anwendung von § 12 Abs. 1-2 i.V.m. § 9 Abs. 1 GebV OG. Vorliegend rechtfertigt es sich, die Gebühr auf Fr. 1'000.– festzusetzen. Vor Obergericht standen sich als Parteien die Be-

schwerdeführer (Nebenintervenienten) und der Beschwerdegegner gegenüber. Als unterliegende Partei sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführern je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 und 3 [1. Satz] ZPO).

5.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen, den Beschwerdeführern nicht, weil sie unterliegen, dem Beschwerdegegner nicht, da ihm im Beschwerdeverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 95 Abs. 3 ZPO und Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Auf die Beschwerde gegen Dispositiv-Ziffer 4 der Verfügung des Bezirksgerichts Meilen (Einzelgericht im summarischen Verfahren) vom 13. Juni 2025 (ER250011-G/Z03) wird nicht eingetreten.
3. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde gegen Dispositiv-Ziffern 1-2 der Verfügung des Bezirksgerichts Meilen (Einzelgericht im summarischen Verfahren) vom 13. Juni 2025 (ER250011-G/Z03) wird abgewiesen.
2. Der Eventualantrag auf Rückweisung wird abgewiesen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 1'000.– festgesetzt.
4. Die Kosten werden den Beschwerdeführern je zur Hälfte auferlegt.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner und die Gesuchsgegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Meilen (Einzelgericht im summarischen Verfahren), je gegen Empfangsschein.
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 Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 24'600.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:
9. Juli 2025