

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250045-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 MLaw J. Camelin-Nagel

Urteil vom 5. September 2025

in Sachen

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

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer,

gegen

D._____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin,
vertreten durch Rechtsanwalt MLaw X. _____

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen
Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon vom 4. August 2025 (ER250028)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingaben vom 15. Mai 2025 (Datum Poststempel) und 2. Juni 2025 stellte die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Dietikon (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren (act. 7/1 und act. 7/6). Die Parteien wurden in der Folge zur Verhandlung auf den 29. Juli 2025 vorgeladen (act. 7/8), an welcher der Rechtsvertreter der Beschwerdegegnerin sowie die Gesuchsgegner und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) erschienen (Prot. Vi. S. 4). Mit unbegründetem Urteil vom 4. August 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Zugleich wurde das Stadtmannamt Dietikon angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (act. 3). Mit Schreiben vom 14. August 2025 (Datum Poststempel) verlangten die Beschwerdeführer innert der 10-tägigen Frist nach Art. 239 Abs. 2 ZPO die Begründung des Entscheides (act. 7/16). Am 22. August 2025 wurde den Beschwerdeführern das begründete Urteil zugestellt (act. 7/18/2–4).

1.2. Dagegen erhoben sie mit Eingabe vom 1. September 2025 (Datum Abgabe beim Obergericht) rechtzeitig Beschwerde bei der Kammer (act. 2).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 7/1–18). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Be-

schwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog, die Kündigung vom 21. Oktober 2024 sei auf dem amtlichen Formular und unter Einhalten der ordentlichen Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende März 2025 erfolgt (act. 7/3/10). Somit sei der Mietvertrag mit der Beschwerdeführerin 1 unter Einhaltung der Form und Frist durch die Beschwerdegegnerin gültig per 31. März 2025 gekündigt worden. Alle Beschwerdeführer befänden sich daher heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt, wobei sich der Ausweisungsanspruch der Beschwerdegegnerin, als (Haupt-)Vermieterin, gegenüber der Beschwerdeführerin 1, als Mieterin, auf Art. 267 Abs. 1 OR und gegenüber den Beschwerdeführern 2 und 3, als Untermieter, auf Art. 641 Abs. 2 stütze. Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Dem Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin sei daher stattzugeben (act. 3 E. 3.5).

3.2.1. Die Beschwerdeführer machen zunächst geltend, mit dem Ausweisungsbegehren seien Tonbandaufnahmen eingereicht worden. Diese Tonbandaufnahmen seien zur Begründung der Kündigung verwendet worden. Sie seien heimlich erstellt worden, dennoch habe der Vertreter der Beschwerdegegnerin anlässlich der Verhandlung mehrfach auf die Tonbandaufnahmen Bezug nehmen dürfen, obwohl keine Kopie der Aufnahmen eingereicht worden sei und die Aufnahmen unbeachtlich seien (act. 2 S. 1).

3.2.2. Die Beschwerdegegnerin gab in ihrer Eingabe vom 2. Juni 2025 an, auf die Einreichung einer zusätzlichen Kopie der Tonbandaufnahmen zu verzichten, da diese unbeachtlich seien (vgl. act. 6 Rz. 2). Dies war zulässig. Dass der Vertreter der Beschwerdegegnerin dennoch anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung auf die Tonbandaufnahmen Bezug genommen habe, ergibt sich nicht aus den Akten (vgl. Prot. Vi. S. 4 ff.). Die Vorinstanz stellte in der Folge auch nicht auf die Aufnahmen ab (vgl. act. 3). Der Einwand der Beschwerdeführer ist damit unbegründet.

3.3. Die Beschwerdeführer machen in ihrer Beschwerde weiter geltend, ihre eingereichten Stellungnahmen und Dokumente sowie ihre Ausführungen anlässlich der Verhandlung seien nicht zur Kenntnis genommen worden (act. 2 S. 2). Die Vorinstanz gab zwar die einzelnen Ausführungen der Beschwerdeführer nicht wieder, sie erwog indes, die von den Beschwerdeführern in ihren verschiedenen Eingaben (act. 7/11, act. 7/12/1-8, act. 7/13/9-10) und anlässlich der Verhandlung vom 29. Juli 2025 (Prot. Vi. S. 4 ff.) gemachten Vorbringen würden insbesondere das Verhalten von in derselben Liegenschaft wohnenden Nachbarn betreffen und daher an der Ausgangslage nichts ändern (act. 3 E. 2.3). Inwiefern diese Erwägung unzutreffend sein sollen bzw. welche Ausführungen nicht zur Kenntnis genommen worden seien, legen die Beschwerdeführer nicht dar. Damit erfüllen sie die Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht, weshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten ist.

Die Beschwerdeführer scheinen im Übrigen tatsächlich vorwiegend Ausführungen im Zusammenhang mit den Nachbarn gemacht zu haben (vgl. act. 7/12/1-4). Zum anlässlich der vorinstanzlichen Verhandlung vorgetragenen Einwand der Treuwidrigkeit der Kündigung, auf den die Vorinstanz nicht einging, ist der Vollständigkeit halber festzuhalten, was folgt: Eine ordentliche Kündigung setzt keine besonderen Kündigungsgründe voraus. Mieter und Vermieter sind grundsätzlich frei, den Mietvertrag unter Einhaltung der vertraglichen oder gesetzlichen Fristen und Termine zu beenden. Eine Schranke ergibt sich einzig aus dem Grundsatz von Treu und Glauben: Bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen ist die Kündigung *anfechtbar*, wenn sie gegen diesen Grundsatz verstösst (Art. 271 Abs. 1 OR). Die Anfechtung hat innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung zu erfolgen (Art. 273 OR). Vorliegend ist eine Anfechtung der Kündigung unbestrittenmassen nicht erfolgt. In einem späteren Zeitpunkt, namentlich im Rahmen des vorliegenden Ausweisungsverfahrens, sind die Beschwerdeführer mit dem Einwand der Treuwidrigkeit der Kündigung ausgeschlossen (Lachat/Thanei, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., S. 522 und S. 601 f.). Einzig die Nichtigkeit einer Kündigung könnte, Rechtsmissbrauch vorbehalten, jederzeit geltend gemacht werden, d.h. auch im Ausweisungsverfahren. Sie wäre zu bejahen, wenn gesetzliche oder vertragliche Formerfordernisse nicht erfüllt sind. Eine formrichtige Kündi-

gung ist nichtig bei Vorliegen anderer formeller Mängel, so einer fehlenden Vollmacht, oder bei Fehlen einer gesetzlichen, vertraglichen oder statutarischen Kündigungsvoraussetzung wie z.B. der Fristansetzung und Kündigungsandrohung bei einer Zahlungsverzugskündigung nach Art. 257d OR (Lachat/Thanei, Mietrecht für die Praxis, 10. Aufl., S. 598 f.). Solches ist jedoch nicht gegeben (vgl. act. 3 E. 3.3).

3.4.1. Die Beschwerdeführer führen schliesslich aus, dass die Kündigung eine enorme psychische Belastung für sie sei. Es sei sodann aufgrund einer nur temporären Arbeitstätigkeit des Beschwerdeführers 1 praktisch unmöglich, eine Wohnung zu finden. Das Sozialamt hätte keine Notwohnung für sie, da sie noch Ersparnes besitzen würden. Der Entzug der Lebensgrundlage sei kaum zu ertragen. Die Beschwerdeführerin 3 sei 82-jährig, aber noch zu vital für ein Altersheim (act. 2 S. 2).

3.4.2. Diese Ausführungen beziehen sich hauptsächlich auf den vorinstanzlichen Vollstreckungsentscheid (act. 3 Dispositiv-Ziff. 2; vgl. dazu unten 3.4.3). Mit den vorinstanzlichen Erwägungen (vgl. hiervor E. 3.1) im Zusammenhang mit dem Ausweisungsentscheid (act. 3 Dispositiv-Ziffer 1) setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander. Sie legen nicht dar, inwiefern die Vorinstanz zu Unrecht von einer form- und fristgerechten Kündigung ausgegangen sei. Damit kommen sie auch den bei Laien herabgesetzten Anforderungen an die Begründung einer Beschwerde nicht nach. Auf die Beschwerde kann daher auch in diesem Punkt nicht eingetreten werden.

3.4.3. Im Zusammenhang mit dem Vollstreckungsentscheid beantragen die Beschwerdeführer, sinngemäss eine Verlängerung der Räumungsfrist bis sie eine Wohnalternative gefunden habe (act. 2 S. 3).

Das die Zwangsvollstreckung anordnende Gericht (Art. 236 Abs. 3 ZPO bzw. Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO) kann unter Umständen vorsehen, dass diese erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf, und so der verurteilten Partei einen freiwilligen Vollzug ermöglichen; es kann aber auch davon absehen (BGer 4A_391/2013 vom 17. Dezember 2013, E. 7 mit Hinweis auf BK ZPO-Kellerhals,

Art. 343 N 59). Die Verhinderung unvermittelter Obdachlosigkeit oder ernsthafte und konkrete Anhaltspunkte für eine freiwillige Räumung durch den Mieter können eine kurze Schonfrist für den Vollzug rechtfertigen (BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014, E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 ff.]). Bei der Vollstreckung eines Entscheides muss das Gericht den Grundsatz der Verhältnismässigkeit beachten. Auf jeden Fall kann der Aufschub aber nur relativ kurz sein und er darf faktisch nicht einer erneuten Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen (OGer ZH LF230002 vom 5. Mai 2023, E. 3.5. ff.; OGer ZH LF190027 vom 31. Juli 2019, E. 4). Vorliegend befinden sich die Beschwerdeführer seit dem 31. März 2025 – und damit seit fünf Monaten – ohne Rechtsgrund in der fraglichen Wohnung. Die Gewährung einer Frist für den Auszug würde daher einer unzulässigen (weiteren) Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen. Ausserdem ist nicht ersichtlich, inwiefern sich die schwierige persönliche Situation der Beschwerdeführer, in welcher sie sich zweifelsohne befinden (nur temporäre Arbeitstätigkeit, hohes Alter, psychische Belastung), bei Gewährung einer Schonfrist wesentlich entschärfen würde. Der Antrag ist abzuweisen.

4. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 8 Abs. 4 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen und den Beschwerdeführern je zu einem Drittel aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und den Beschwerdeführern je zu einem Drittel auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Dietikon und an das Stadtammannamt Dietikon 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. 7'980.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i.V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw O. Guyer

versandt am:
8. September 2025