

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF260002-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiber MLaw S. Widmer

Beschluss und Urteil vom 11. Februar 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

1. **C.** _____,

2. **D.** _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw X. _____

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur vom 16. Januar 2026 (ER250108)

Erwägungen:

1.

1.1. Am 27. August 2025 wurde die mit einem Eck-Reiheneinfamilienhaus überbaute Liegenschaft des Gesuchsgegners 1 an der E. _____-strasse 1, F. _____ (fortan: Liegenschaft), vom Betreibungsamt Winterthur-Stadt (fortan: Betreibungsamt) zwangsversteigert. Den Zuschlag erhielten die Gesuchsteller (act. 5/3/3).

1.2. Mit Abrechnung vom 6. November 2025 bescheinigte das Betreibungsamt den Gesuchstellern die Rechtskraft des Zuschlags und forderte sie auf, den Restkaufpreis zu bezahlen (act. 5/3/4). Nach Eingang der Restkaufpreiszahlung meldete das Betreibungsamt den Eigentumsübergang am 13. November 2025 zur Eintragung in das Grundbuch an (act. 5/3/5). Am 14. November 2025 wurden die Gesuchsteller als je hälftige Miteigentümer der Liegenschaft im Grundbuch eingetragen (act. 5/3/6).

1.3. Mit E-Mail vom 17. November 2025 schlugen die Gesuchsteller dem Gesuchsgegner 1 den 22. November 2025 als Termin für die Schlüsselübergabe vor und erkundigten sich, ob sich noch Gegenstände im Haus befänden, die geräumt werden müssten (act. 5/3/8). Darauf antwortete der Gesuchsgegner 1 gleichentags, er und seine Ehefrau (Gesuchsgegnerin 2) befänden sich seit August 2025 "weit von F. _____ entfernt". Er leide an einer Krebserkrankung und müsse sich zudem am 12. Dezember 2025 einem chirurgischen Eingriff am Herz unterziehen; vor Mitte Dezember 2025 könne er in Sachen Liegenschaft nichts unternehmen. Ausserdem sei noch ein von der Gesuchsgegnerin 2 eingeleitetes Verfahren zur Anfechtung des Steigerungszuschlags hängig, welches nötigenfalls bis ans Bundesgericht weitergezogen werde. Die Räumung und Zusendung der Schlüssel werde nach definitiver Erledigung des Rechtsstreits erfolgen (act. 5/3/9).

1.4. Nachdem das Betreibungsamt den Gesuchstellern nochmals versichert hatte, dass das Beschwerdeverfahren abgeschlossen und der Zuschlag rechtskräftig sei (act. 5/3/10+11), baten die Gesuchsteller den Gesuchsgegner 1 mit E-Mail vom 19. November 2025, ihnen eine Kalenderwoche für die Räumung vorzuschlagen. Seit dem Steigerungstermin seien bereits mehrere Monate verstri-

chen und sie seien darauf angewiesen, die Liegenschaft bald möglichst betreten zu können, um Informationen für die Finanzierung zu erhalten (act. 5/3/12). Der Gesuchsgegner 1 antwortete auf diese E-Mail nicht (act. 5/2 Rz. 16; nicht bestritten in act. 8).

1.5. Am 9. Dezember 2025 stellten die Gesuchsteller beim Bezirksgericht Winterthur ein Gesuch um Ausweisung der Gesuchsgegner aus dem Einfamilienhaus im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (act. 5/1). Innert erstreckter Frist beantragten die Gesuchsgegner mit Stellungnahme vom 9. Januar 2026 das Nichteintreten, eventualiter die Abweisung des Ausweisungsbegehrens (act. 5/8). Mit Urteil vom 16. Januar 2026 hiess das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) das Ausweisungsbegehren gut. Die Vorinstanz verpflichtete die Gesuchsgegner, das Einfamilienhaus unverzüglich zu räumen und zu verlassen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss mit allen Schlüsseln zu übergeben. Weiter wies sie das Stadtmannamt F._____ an, den Räumungsbefehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen zu vollstrecken. Als Rechtsmittel gab die Vorinstanz die Beschwerde innert 10 Tagen beim Obergericht des Kantons Zürich an (act. 3= act. 4 [Aktenexemplar] = act. 5/10). Der Entscheid wurden den Gesuchsgegnern am 20. Januar 2026 zugestellt (act. 5/11).

1.6. Mit als "Beschwerde" bezeichneter Eingabe vom 30. Januar 2026 gelangten die Gesuchsgegner an das Obergericht des Kantons Zürich und beantragten, es sei das Urteil der Vorinstanz aufzuheben und die Angelegenheit zur Wahrung ihres rechtlichen Gehörs an die Vorinstanz zurückzuweisen, eventualiter sei auf das Ausweisungsbegehren nicht einzutreten; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gesuchsteller. In prozessualer Hinsicht beantragen sie die Gewährung der aufschiebenden Wirkung (act. 2 S. 2). Am 1. Februar und am 3. Februar 2026 sendeten die Gesuchsgegner auf elektronischem Weg Ergänzungen zu ihrer "Beschwerde" vom 30. Januar 2026. Nur die zweite IncaMail richtete sich an die für den elektronischen Rechtsverkehr vorgesehene Adresse des Obergerichts (act. 8); die erste IncaMail konnte von der Kammer nicht geöffnet werden (act. 6 f.).

1.7. Die Kammer zog die vorinstanzlichen Akten bei (act. 5/1-12). Auf das Einholen einer Berufungsantwort ist zu verzichten (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Vorweg ist es angezeigt, auf die Frage des zulässigen Rechtsmittels einzugehen. Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid. Solche Entscheide sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Der Streitwert wird durch das Rechtsbegehren bestimmt (Art. 91 Abs. 1 ZPO). Lautet das Rechtsbegehren nicht auf eine bestimmte Geldsumme, so setzt das Gericht den Streitwert fest, sofern sich die Parteien nicht einigen oder ihre Angaben offensichtlich unrichtig sind (Art. 91 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz stellte mit Bezug auf den Streitwert auf die unbestritten gebliebenen Angaben der Gesuchsteller im Ausweisungsbegehren ab, wonach der Streitwert anhand des Hypothekarzinses für sechs Monate zu berechnen sei. Gestützt auf den Hypothekarzins, den die *Gesuchsgegner* in den Jahren 2023-2024 durchschnittlich pro Monat bezahlten, gelangten sie auf einen Streitwert von Fr. 2'244.– (act. 5/1 Rz. 9 f.).

2.1.1. Der Streitwert bemisst sich nach dem objektiven Wert der geforderten Leistung (STEIN, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 91 N 15). In mietrechtlichen Streitigkeiten bestimmt sich der Streitwert eines Ausweisungsbegehrens nach dem Wert der Nutzung des Mietobjekts während der mutmasslichen Dauer bis zum Zwangsvollzug (sechs Monate) oder – wenn auch die Kündigung strittig ist – bis zum nächstmöglichen Kündigungstermin (BGE 144 III 346 E. 1.2 und 1.2.2.3). Bei der Berechnung des Streitwerts von *nicht* mietrechtlichen Ausweisungsstreitigkeiten ist ähnlich vorzugehen. Zunächst kommt es darauf an, ob bloss die Ausweisung oder auch das Eigentum strittig ist. In ersterem Fall gilt als Streitwert der Wert der Nutzung während der mutmasslichen Dauer bis zum Zwangsvollzug (sechs Monate), in letzterem Fall geht es um die Sache an sich und der Streitwert besteht im Verkehrswert der Liegenschaft

(vgl. DIGGELMANN, DIKE-Komm-ZPO, 3. Aufl. 2025, Art. 91 N 12; BGE 94 II 51 E. 2).

2.1.2. Vor Vorinstanz stellten die Gesuchsgegner die Gültigkeit der Versteigerung nicht grundsätzlich in Frage; sie wendeten vielmehr ein, es fehle mangels entsprechender Nachweise an einer klaren Rechtslage und sie seien vorgängig nicht zum Verlassen der Liegenschaft aufgefordert worden (act. 5/8 S. 2-5). Unter diesen Umständen ist es richtig, dass die Gesuchsteller und die Vorinstanz auf den Wert der sechsmonatigen Nutzung des Einfamilienhauses abstellten. Es bleibt zu klären, wie sich dieser Wert bestimmt.

2.1.3. Bei mietrechtlichen Ausweisungsstreitigkeiten wird für den Wert der Nutzung auf den Mietzins abgestellt. Das macht Sinn, da es sich dabei um jenen Betrag handelt, den der Mieter dem Vermieter für die Nutzung des Mietobjekts zu bezahlen hat. Vorliegend fliesst keine vergleichbare Entschädigung von den Gesuchsgegnern an die Gesuchsteller. Die Gesuchsteller wollen deshalb ersatzweise auf den von den Gesuchsgegnern zuletzt bezahlten Hypothekarzins abstellen. Der Hypothekarzins stellt jedoch nicht das Entgelt für die Nutzung der Liegenschaft, sondern das Entgelt für die Überlassung von Kapital dar. Wie hoch die Hypothekarzinsen betragsmässig ausfallen, hängt wesentlich von der Höhe der verbleibenden Darlehensschuld ab. Der vorliegende Fall veranschaulicht deutlich, weshalb der Hypothekarzins kein sachgerechtes Kriterium zur Bestimmung des Werts der Nutzung eines Einfamilienhauses bzw. einer Wohnung darstellt. Die Nutzung eines Einfamilienhauses mit Garten im Quartier G._____ für sechs Monate ist ganz offenkundig deutlich mehr Wert als Fr. 2'244.—. Aufgrund der Beschreibung der Liegenschaft im Lastenverzeichnis und Steigerungsprotokoll (act. 5/3/2 f.) ist davon auszugehen, dass ein Mieter für die Miete des Einfamilienhauses etwa einen Mietzins in dieser Grössenordnung pro Monat bezahlen müsste. Der Wert der Nutzung des Einfamilienhauses für sechs Monate liegt mit Sicherheit über Fr. 10'000.—. Demzufolge ist das Rechtsmittel der Berufung gegeben.

2.1.4. Im Berufungsverfahren bestreiten die Gesuchsgegner neu auch die Gültigkeit des Eigentumserwerbs der Gesuchsteller (vgl. E. 4.1 f.), womit der für die zweitinstanzlichen Kostenfolgen und das Rechtsmittel ans Bundesgericht mass-

gebliche Streitwert dem Verkehrswert der Liegenschaft entspricht. Dieser beläuft sich auf ca. Fr. 1'000'000.– (vgl. betriebsamtliche Schätzung: Fr. 1'005'000.– [act. 5/3/2 S. 4]; Zuschlagspreis: Fr. 980'000.– [act. 5/3/4]).

2.2. Die Gesuchsgegner bezeichnen ihre Eingabe vom 30. Januar 2026 – in Übereinstimmung mit der Rechtsmittelbelehrung der Vorinstanz – als "Beschwerde" (vgl. act. 2). Dies schadet ihnen nicht, entspricht es doch der konstanten Praxis der Kammer, unrichtig bezeichnete Rechtsmittel ohne Weiteres mit dem richtigen Namen zu bezeichnen und nach den richtigen Regeln zu behandeln. Das vorliegende Rechtsmittel ist entsprechend als Berufung entgegen zu nehmen.

2.3. Die Frist zur Einreichung einer Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid beträgt zehn Tage (Art. 314 ZPO). Der angefochtene Entscheid wurde den Gesuchsgegnern je am 20. Januar 2026 zugestellt (act. 5/11). Folglich begann die Rechtsmittelfrist am 21. Januar 2026 zu laufen und endete am 30. Januar 2026. Die Rechtsmitteleingabe vom 30. Januar 2026 erfolgte somit rechtzeitig (act. 2). Hingegen war die Rechtsmittelfrist bei Einreichung der Ergänzungen am 1. und 3. Februar 2026 (vgl. act. 6-10) bereits abgelaufen. Die Ergänzungen sind daher unzulässig und es kann offenbleiben, ob sie den gesetzlichen Anforderungen an eine elektronische Eingabe genügen (Art. 130 Abs. 2 ZPO). Die Gesuchsgegner sind durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Berufung legitimiert. Die von Amtes wegen zu prüfenden Prozessvoraussetzungen sind folglich erfüllt (Art. 59 f. ZPO). Auf die Berufung ist einzutreten.

2.4. Anders als die Beschwerde hemmt die Berufung die Rechtskraft und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge (Art. 315 ZPO; vgl. auch Art. 325 ZPO). Auf das Gesuch der Gesuchsgegner um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ist mangels Rechtsschutzinteresses nicht einzutreten.

2.5. Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Neue Tat-

sachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren 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). Es obliegt der Partei, welche im Berufungsverfahren das Novenrecht beanspruchen will, darzulegen und zu beweisen, dass die erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind. Nicht unter das Novenrecht fallen neue Vorbringen rechtlicher Art. Solche sind im Rahmen des ordentlichen Verfahrensganges jederzeit und voraussetzungslos zulässig (HILBER/REETZ, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 317 N 31).

Auf die neuen Tatsachenbehauptungen der Gesuchsgegner ist, soweit erforderlich, nachfolgend im entsprechenden Sachzusammenhang einzugehen.

3. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Gesuchsteller hätten mithilfe des beigelegten Steigerungsprotokolls belegt, dass ihnen an der Versteigerung vom 27. August 2025 der Zuschlag für die Liegenschaft erteilt worden sei. Weiter hätten sie eine Abrechnung sowie eine E-Mail eingereicht, in welchen das Betreibungsamt bestätige, dass der Zuschlag rechtskräftig sei. Die Gesuchsgegner hätten keine Belege ins Recht gereicht, welche diese Feststellung des Betreibungsamtes in Frage stellen könnten. Damit hätten die Gesuchsteller sofort bewiesen, dass sie am 27. August 2025 Eigentümer der Liegenschaft geworden seien. Aus dem eingereichten Grundbuchauszug per 2. Dezember 2025 sowie dem Auszug aus dem GIS-Browser vom 3. Dezember 2025 ergebe sich, dass sie mittlerweile auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen seien. Als Eigentümer stehe den Gesuchstellern das Recht zu, die Sache von jedem unberechtigten Besitzer heraus zu verlangen. Es liege weder ein schuldrechtlicher Vertrag noch ein anderer Rechtstitel vor, der die Gesuchsgegner zum Besitz der Liegenschaft berechtigen würde. Die Gesuchsgegner hätten die Liegenschaft bisher unbestrittenermassen nicht verlassen. Entgegen der Ansicht der Gesuchsgegner treffe es nicht zu, dass die Gesuchsteller ihnen einen klaren Auszugstermin hätten kommunizieren müssen. Den Gesuchsgegnern sei infolge der Zwangsversteigerung klar gewesen, dass das Eigentum auf die Erwerber übergehen würde. Dass die neuen Eigentümer über die Liegenschaft verfügen möchten, habe nicht vorgängig angekündigt

werden müssen und sei im Übrigen offenkundig. Die Gesuchsgegner seien gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB zu verpflichten, das Einfamilienhaus unverzüglich zu räumen und zu verlassen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss mit allen Schlüsseln zu übergeben (act. 4 S. 4-6).

4.

4.1. Dagegen wenden die Gesuchsgegner zunächst ein, es sei gerichtsnotorisch, dass die Gesuchsgegnerin 2 am 3. September 2025 beim Obergericht des Kantons Zürich eine Beschwerde betreffend das Vorbereitungsverfahren der Zwangsversteigerung eingereicht habe. Konkret habe die Gesuchsgegnerin 2 geltend gemacht, die Zustellung der Zahlungsbefehle sei mangelhaft gewesen und das Vorbereitungsverfahren für die Zwangsversteigerung sei aufgrund schwerwiegender Mängel nichtig. Mit Blick auf diese noch hängige Beschwerde liege keine klare Rechtslage vor (act. 2 S. 3 f. und 7).

Ob es sich dabei um eine gerichtsnotorische Tatsache oder eine unzulässige neue Tatsachenbehauptung handelt, kann offen bleiben. Die Kammer wies die angesprochene Beschwerde mit Urteil vom 29. September 2025 ab, soweit sie darauf eintrat (vgl. OGer ZH PS250266 vom 29. September 2025). Die Gesuchsgegnerin 2 zog diesen Entscheid nicht weiter ans Bundesgericht. Damit ist diese Sache längst rechtskräftig erledigt und steht der Gutheissung des Ausweisungsbegehrens der Gesuchsteller nicht im Wege.

4.2. Weiter beanstanden die Gesuchsgegner unter Hinweis auf eine in ihre Berufung hineinkopierte Anzeige des Betreibungsamtes über die Auflage von Kollokationsplan und Verteilungsliste vom 23. Januar 2026, das Betreibungsamt habe erst nach erfolgter Grundstückversteigerung eine Einkommenspfändung vorgenommen. Das verstosse gegen Art. 93 SchKG [gemeint wohl: Art. 95 SchKG], wonach das bewegliche Vermögen vor dem unbeweglichen Vermögen zu verwerten sei, und müsse nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zur Aufhebung der Verwertungshandlung führen. Bei der Anzeige des Betreibungsamtes vom 23. Januar 2026 handle es sich um ein zulässiges echtes Novum (act. 2 S. 4 ff.).

Es ist richtig, dass die Anzeige des Betreibungsamtes vom 23. Januar 2026 erst nach dem angefochtenen Entscheid erging und daher im erstinstanzlichen Verfahren noch nicht vorgebracht werden konnte. Die Anzeige ist deshalb ein zulässiges Novum i.S.v. Art. 317 ZPO (vgl. E. 2.5). Anders als die Gesuchsgegner weismachen wollen, ist diese Anzeige jedoch nicht das Puzzleteil, welches ihnen noch gefehlt hat, um eine Verletzung der im SchKG vorgesehenen Reihenfolge der Pfändung nachweisen zu können. Der Nachweis einer angeblichen Verletzung von Art. 95 SchKG hätte bereits mithilfe der Pfändungsurkunde(n) erbracht werden können. Wie sich aus dem Lastenverzeichnis ergibt, liegen die Pfändungen der Liegenschaft bereits über ein Jahr zurück (act. 5/3/2). Die Rüge eines allfälligen Verstosses gegen Art. 95 SchKG hätte im Anschluss an die Pfändungen in einem Beschwerdeverfahren nach Art. 17 SchKG vorgebracht werden können und müssen. Im vorliegenden Berufungsverfahren sind die Gesuchsgegner damit nicht zu hören. Ohnehin verfährt die Beanstandung aber auch inhaltlich nicht. In der Anzeige vom 23. Januar 2026 zeigt das Betreibungsamt an, dass es infolge Ablaufs der Einkommenspfändung im laufenden Verwertungsverfahren den Kollisionsplan und die Verteilungsliste erstellt hat (act. 2 S. 6). Damit legt die Anzeige gerade nahe, dass das Betreibungsamt vor Jahresfrist neben dem unbeweglichen auch das beschränkt pfändbare Einkommen des Gesuchsgegners 1 gepfändet hat (vgl. Art. 93 Abs. 2 SchKG, wonach Einkommen längstens für die Dauer eines Jahres gepfändet werden kann). Aus der Anzeige ergibt sich jedenfalls kein Hinweis auf eine Gesetzesverletzung, geschweige denn einen Nichtigkeitsgrund. Der Steigerungszuschlag ist rechtskräftig und der Eigentumserwerb der Gesuchsteller zweifelsfrei nachgewiesen (act. 5/3/4; act. 5/3/6; act. 5/3/7; act. 5/3/11).

4.3. Sodann rügen die Gesuchsgegner, die Frage des aktuellen Rechtsschutzinteresses der Gesuchsteller sei ungeklärt. Die Gesuchsteller hätten noch keinen verbindlichen Auszugstermin festgelegt, was Zweifel an der Dringlichkeit und der Notwendigkeit einer summarischen Entscheidung aufwerfe. Das Bundesgericht habe in BGE 138 III 620 E. 2.1 festgehalten, das summarische Verfahren sei nur zulässig, wenn ein unmittelbarer Rechtsschutz erforderlich sei. Diese Voraussetzung sei im vorliegenden Fall nicht gegeben (act. 2 S. 7).

Die Gesuchsgegner scheinen das Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) mit dem Verfahren um Erlass vorsorglicher Massnahmen (Art. 261 ff. ZPO) zu verwechseln. Beim Rechtsschutz in klaren Fällen müssen die Gesuchsteller keine Dringlichkeit oder Notwendigkeit des Rechtsschutzes im summarischen Verfahren nachweisen. Voraussetzung für die Gewährung des Rechtsschutzes in klaren Fällen ist ein unbestrittener oder sofort beweisbarer Sachverhalt und eine klare Rechtslage (Art. 257 ZPO). Etwas anderes ergibt sich denn auch nicht aus dem von den Gesuchsgegnern angeführten Bundesgerichtsentscheid. Als Rechtsschutzinteresse genügt im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen ein allgemeines aktuelles Rechtsschutzinteresse. Ein solches ist vorliegend bereits insofern gegeben, als die Gesuchsgegner die Liegenschaft unbestrittenermassen noch nicht ordnungsgemäss geräumt und den Gesuchstellern übergeben haben.

4.4. Die Gesuchsgegner machen weiter eine Verweigerung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Die Vorinstanz habe sich mit ihrem Vorbringen, die Gesuchsteller hätten ihnen keine Frist zum definitiven Auszug angesetzt und der Gesuchsgegner 1 befinde sich in medizinischer Behandlung, nicht auseinandergesetzt (act. 2 S. 8 f.).

Das trifft nicht zu. Die Vorinstanz hat sich in Erwägung III.4.1 mit diesem Einwand auseinandergesetzt (act. 4). Sie hat daraus bloss andere Schlüsse gezogen als die Gesuchsgegner. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Gesuchsgegner ist nicht auszumachen.

4.5. Schliesslich wenden die Gesuchsgegner ein, die Gesuchsteller hätten sich am 19. November 2025 damit einverstanden erklärt, dass aufgrund des chirurgischen Eingriffs am Herzen des Gesuchsgegners 1 in Sachen Räumung vor frühestens Mitte Dezember 2025 nichts unternommen werde. Aufgrund der Aktenlage hätte die Vorinstanz prüfen müssen, ob die Gesuchsteller sich nicht treuwidrig verhalten hätten, indem sie bereits am 9. Dezember 2025 das Ausweisungsbegehren gestellt hätten (act. 2).

Die Gesuchsteller haben sich mit dem vom Gesuchsgegner 1 vorgeschlagenen Vorgehen in der E-Mail vom 19. November 2025 zwar grundsätzlich einverstanden erklärt. Sie haben die Gesuchsgegner zugleich aber auch aufgefordert, eine Kalenderwoche für die Räumung vorzuschlagen. Weiter haben sie darauf hingewiesen, dass seit dem Steigerungstermin bereits mehrere Monate verstrichen seien und sie darauf angewiesen seien, die Liegenschaft möglichst bald betreten zu können, um Informationen für die Finanzierung zu erhalten (act. 5/3/10). Die Gesuchsgegner reagierten auf diese E-Mail nicht. Unter diesen Umständen ist es nicht treuwidrig, wenn die Gesuchsteller nicht bis Mitte Dezember 2025 zugewartet, sondern am 9. Dezember 2025 bei der Vorinstanz das Ausweisungsbegehren eingereicht haben. Die Gesuchsteller sind seit dem 27. August 2025 Eigentümer der Liegenschaft. Sie haben ein erhebliches Interesse daran, das Einfamilienhaus endlich betreten und benutzen zu können.

4.6. Zusammenfassend erweisen sich die Beanstandungen der Gesuchsgegner als unbegründet, soweit sie überhaupt prozessual zulässig sind. Die Berufung ist abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen.

5.

5.1. Ausgangsgemäss werden die Gesuchsgegner kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr ist ausgehend vom Streitwert (vgl. E. 2.1.4) in Anwendung von § 4 Abs. 1 bis 3, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 3'000.– festzusetzen und den Gesuchsgegnern 1 und 2 je zur Hälfte aufzuerlegen.

5.2. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Gesuchsgegnern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, den Gesuchstellern nicht, weil ihnen im Berufungsverfahren keine entschädigungspflichtigen Umtriebe entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf das Gesuch um aufschiebende Wirkung wird nicht eingetreten.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen. Das Urteil des Bezirksgerichts Winterthur, Einzelgericht summarisches Verfahren, vom 16. Januar 2026 (ER250108-K) wird bestätigt.
2. Die Entscheidgebühr für das Berufungsverfahren wird auf Fr. 3'000.– festgesetzt und den Berufungsklägern 1 und 2 je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage von act. 2, 6 und 9, sowie an die Vorinstanz, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert liegt über Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am: