

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF260010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Ersatzoberrichterin lic. iur. N. Menghini-Griessen
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss und Urteil vom 20. April 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Beklagte und Beschwerdeführer

gegen

1. **C.** _____,

2. **D.** _____,

Kläger und Beschwerdegegner

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X1. _____ und / oder Rechtsanwältin
MLaw X2. _____

betreffend **Ausweisung / Kosten**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes
Horgen vom 26. Februar 2026 (ER260015)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 9. Februar 2026 (Datum Poststempel) reichten die Kläger und Beschwerdegegner (nachfolgend Beschwerdegegner) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen ein Gesuch um Ausweisung der Beklagten und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) ein (act. 7/1 S. 2).

1.2. Mit Verfügung vom 13. Februar 2026 setzte die Vorinstanz den Beschwerdegegnern Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses und den Beschwerdeführern Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren an (act. 7/4). Nach Eingang der Stellungnahme der Beschwerdeführer vom 18. Februar 2026 (act. 7/6) und Leistung des Kostenvorschusses (act. 7/8) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 26. Februar 2026 gut und verpflichtete die Beschwerdeführer die streitgegenständliche Liegenschaft zu räumen und ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall. Die Entscheidgebühr setzte die Vorinstanz auf Fr. 3'000.– fest; ausserdem verpflichtete sie die Beschwerdeführer zur Leistung einer Parteientschädigung an die Beschwerdegegner von Fr. 1'000.– (act. 4).

1.3. Mit Eingabe vom 30. März 2026 erhoben die Beschwerdeführer rechtzeitig (vgl. act. 7/15/2 u. 3) Beschwerde gegen die Kosten- und Entschädigungsfolgen mit folgenden Anträgen (act. 2):

1. Die im Urteil des Bezirksgerichtes Horgen vom 26. Februar 2026 auferlegten Gerichts- und Parteikosten seien aufzuheben.
2. Eventualiter seien die Kosten zu reduzieren oder der klagenden Partei aufzuerlegen.
3. Es sei den Beschwerdeführern die unentgeltliche Rechtspflege zu gewähren.
4. Die Kosten und Entschädigungen dieses Beschwerdeverfahrens seien den Beschwerdegegnern aufzuerlegen.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1–15). Eine Beschwerdeantwort ist nicht einzuholen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Die Beschwerdeführer wenden sich einzig gegen den Kostenentscheid. Dieser ist selbstständig mit Beschwerde anfechtbar (Art. 110 ZPO).

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes 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. Als 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 beschwerdeführenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog, das Mietverhältnis der Wohnung sei gültig per 31. Dezember 2025 aufgelöst worden. Somit seien die Beschwerdeführer als Vertragsparteien des streitgegenständlichen Mietverhältnisses zur ordnungsgemässen Übergabe der Mietwohnung verpflichtet und befänden sich ohne Rechtsgrund in der Mietwohnung. Ob die Beschwerdeführer das Mietobjekt – wie von ihnen behauptet (vgl. act. 7/6) – bis zum 28. Februar 2026 freiwillig verlassen würden (oder nicht), sei dabei nicht von Belang. Der rechtlich relevante Sachverhalt sei erstellt und die Rechtslage klar. Dem Ausweisungsbegehren sei stattzugeben (act. 4 E. 3.6). Bei diesem Ausgang des Verfahrens seien die Kosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Für die Bemessung des Streitwerts sei gemäss Praxis in der Regel von sechs Bruttomonatsmietzinsen auszugehen (BGE 144 III 346 E. 1.2.1.). Da der Bruttomietzins bei Fr. 6'380.– liege, betrage der Streitwert Fr. 38'280.–. Die Entscheidgebühr sei deshalb gemäss § 4 Abs. 1-3 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 3'000.– festzusetzen (act. 4 E. 5.1). Ferner seien die Beschwerdeführer antragsgemäss zu verpflichten, den Beschwerdegegnern eine angemessene Parteientschädigung zu bezahlen

(Art. 106 Abs. 1 ZPO). In Anwendung von § 4 Abs. 1, § 9 und § 11 Abs. 1 Anw-GebV sei diese auf Fr. 1'000.– (Betrag enthält Auslagen und MwSt.) festzusetzen (act. 4 E. 5.2).

3.2. Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, sie hätten der Rechtsvertretung der Beschwerdegegner bereits am 9. Februar 2026 mitgeteilt, dass sie die Wohnung verlassen würden. Dies hätten sie am 26. Februar 2026 denn auch getan. Die Wohnung sei freiwillig und kooperativ geräumt worden. Die Weiterführung des Ausweisungsverfahrens sei unter diesen Umständen nicht mehr notwendig gewesen. Die Auferlegung der Gerichts- und Parteikosten erscheine daher als unbillig und unverhältnismässig (act. 2 S. 1).

3.3. Es blieb unbestritten, dass das Mietverhältnis gültig per 31. Dezember 2025 aufgelöst wurde (vgl. act. 4 E. 3.6). Die Beschwerdeführer befanden sich damit ab dem 1. Januar 2026 ohne gültigen Rechtstitel in der Wohnung. Die Beschwerdeführer stellten im Ausweisungsverfahren lediglich in Aussicht, das Mietobjekt per 28. Februar 2026 zu räumen (act. 7/6). Damit zeigten sie aber gleichzeitig an, sich weiterhin (mindestens bis zum 28. Februar 2026) unrechtmässig im Mietobjekt aufhalten zu wollen, weshalb die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren zu Recht guthiess. Damit unterlagen die Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren, weshalb sie gestützt auf Art. 106 Abs. 1 ZPO die Kosten des Verfahrens zu tragen haben.

Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführer – wie sie behaupten – die Liegenschaft am 26. Februar 2026 "freiwillig" geräumt hätten. Einerseits hätten sie die Wohnung bereits per 31. Dezember 2025 zu verlassen gehabt, andererseits wäre es an ihnen gelegen, den effektiven Auszug dem Gericht mitzuteilen. Dies haben sie nicht getan. Sie haben einen solchen lediglich in Aussicht gestellt (vgl. act. 7/6). Die Behauptung, sie seien bereits ausgezogen, ist damit im Beschwerdeverfahren neu und somit verspätet (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Ausserdem wäre ohnehin unklar, ob die behauptete Räumung überhaupt zeitlich vor Erlass des Urteils vom 26. Februar 2026 erfolgte. Im Übrigen wären die Kosten selbst im Falle der Gegenstandslosigkeit des Verfahrens den Beschwerdeführern aufzuerlegen gewesen, da auch in diesem Fall zu berücksichtigen gewesen wäre,

wer Anlass zur Klage gegeben hat, wie der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre und bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die zur Gegenstandslosigkeit geführt haben (BGer 4A_171/2021 vom 27. April 2021 E. 3). Die Beschwerdeführer haben mit ihrem unrechtmässigen Verbleib im Mietobjekt das Ausweisungsverfahren verursacht, mithin Anlass zur Klage gegeben, und hätten mit ihrem Auszug die Gegenstandslosigkeit verursacht. Die Kostenaufgabe an die Beschwerdeführer wäre in jedem Fall gerechtfertigt.

Die vollständige Kostenaufgabe an die Beschwerdeführer ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.4.1. Die Beschwerdeführer verlangen sodann zwar die Aufhebung der ihnen auferlegten Kosten (act. 2 Antrag Ziff. 1) bzw. eventualiter deren Reduktion (act. 2 Antrag Ziff. 2). Sie beanstanden die Höhe der auferlegten Kosten aber nicht konkret und setzen sich auch nicht mit der vorinstanzlichen Berechnung der Entscheidgebühr und der Parteientschädigung auseinander. Insbesondere zeigen sie nicht auf, inwiefern die Vorinstanz von einer falschen Streitwertberechnung ausgegangen sein oder die Gebührenverordnung unrichtig angewendet haben soll. Sie machen lediglich geltend, das Ausweisungsverfahren wäre nicht erforderlich gewesen. Dies ist einerseits – wie gezeigt – nicht zutreffend (vgl. hiavor E. 3.3). Andererseits ist das Vorbringen, sie hätten die Wohnung bereits am 26. Februar 2026 verlassen, – wie bereits erwähnt – im Beschwerdeverfahren neu und damit verspätet. Es fehlt damit in diesem Punkt an einer hinreichenden Begründung der Beschwerde. Im vorinstanzlichen Verfahren haben sich die Beschwerdeführer zudem nicht zu der von den Beschwerdegegner beantragten Parteientschädigung geäußert (vgl. act. 7/6). Soweit die Beschwerdeführer die Zuspächung der von den Beschwerdegegnern beantragten Parteientschädigung beanstanden, handelte es sich somit um einen im Beschwerdeverfahren neuen Antrag, worauf ohnehin nicht einzutreten wäre (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Im Übrigen fehlte auch diesbezüglich eine hinreichende Begründung. Nicht einzutreten wäre auf die Beschwerde auch, soweit sie auf eine Reduktion der auferlegten Kosten- und Entschädigungsfolgen abzielt, da es an einem konkret bezifferten Antrag mangelt.

3.4.2. Die Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen im angefochtenen Entscheid gibt aber ohnehin zu keinen Beanstandungen Anlass: Praxisgemäss ging die Vorinstanz von einem Streitwert in der Höhe von sechs Bruttomietzinsen (à Fr. 6'380.–) und damit von Fr. 38'280.– aus. Daraus resultierten eine ordentlichen Gerichtsgebühr von Fr. 4'612.– (vgl. § 4 GebV OG) und eine ordentliche Parteientschädigung von Fr. 5'911.– (§ 4 AnwGebV). Die Höhe der auferlegten Gerichtsgebühr (Fr. 3'000.–) und Parteientschädigung (Fr. 1'000.–) zeigen, dass eine entsprechende Reduktion für das summarische Verfahren zur Anwendung gebracht wurde. Die Beschwerde wäre – könnte darauf eingetreten werden – damit auch in diesem Punkt abzuweisen.

4.1. Die Beschwerdeführer stellen für das Beschwerdeverfahren ein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege (act. 3). Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen (E. 3), erweist sich die Beschwerde als aussichtslos. Eine der zwei Voraussetzungen von Art. 117 ZPO, die kumulativ erfüllt sein müssen, um den Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege zu begründen, ist daher nicht erfüllt. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist deshalb abzuweisen.

4.2. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 4'000.– wird die Entscheidgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1–2, § 8 Abs. 1 und § 12 GebVO auf Fr. 500.– festgelegt.

4.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Den Beschwerdeführern nicht, weil sie unterliegen, und den Beschwerdegegnern nicht, weil ihnen keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführer um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und den Beschwerdeführern je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Horgen, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 4'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: