

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: RS250010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,  
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichter Dr. E. Pahud  
sowie Gerichtsschreiberin MLaw I. Bernheim

## Beschluss vom 4. August 2025

in Sachen

**A.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsgenger und Antragsteller

gegen

1. **B.**\_\_\_\_\_,

2. **C.**\_\_\_\_\_,

Gesuchsteller und Antragsgegner

1, 2 vertreten durch D.\_\_\_\_\_ AG,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X:\_\_\_\_\_,

betreffend **Ausweisung / Gesuch um Aufschub der Vollstreckbarkeit**

**betreffend Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Affoltern vom 15.  
Juli 2025 (ER250007)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Die Gesuchsteller und Antragsgegner (nachfolgend: Antragsgegner) reichten beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Affoltern (nachfolgend: Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen den Gesuchsgegner und Antragssteller (nachfolgend: Antragssteller) mit dem folgenden Rechtsbegehren ein (act. 6/1):

- "1. Es sei der Gesuchsgegner unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfalle zu befehlen, die 4.5-Zimmerwohnung im 2. OG links inkl. Kellerabteil sowie die Einzelgarage/Platz Nr. 1 auf der Liegenschaft E. \_\_\_\_\_-strasse ..., ... F. \_\_\_\_\_, unverzüglich zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben;
2. Es sei das zuständige Stadtmannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Vollstreckbarkeit auf erstes Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken;

unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8.1% Mehrwertsteuer) zu Lasten des Gesuchsgegners."

1.2. Mit unbegründetem Urteil vom 15. Juli 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete den Antragssteller unter Anordnung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall die genannte Wohnung zu verlassen. Sie wies das Stadtmannamt Affoltern a.A. ZH an, diese Verpflichtung auf Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken (act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar] = act. 6/24).

1.3. Am 21. Juli 2025 hat der Antragssteller die Begründung des vorinstanzlichen Entscheids verlangt (act. 6/27). Mit Eingabe vom 25. Juli 2025 (Datum Poststempel, eingegangen am 28. Juli 2025) ersuchte der Antragssteller um die superprovisorische Anordnung des Aufschubs der Vollstreckbarkeit des vorinstanzlichen Entscheids bei der Kammer sowie um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 2). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 6/1–29). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. In ihrem Entscheid gab die Vorinstanz einen Streitwert von Fr. 11'340.– an (act. 5). Dabei ist sie praxisgemäss vom sechsmaligen Bruttomonatsmietzins aus-

gegangen, welcher für die 4.5-Zimmerwohnung letztmals bei Fr. 1'770.– (act. 6/4/1–2) und für den Autoeinstellplatz bei Fr. 120.– (act. 6/4/3) lag. Der angegebene Streitwert von Fr. 11'340.– (= 6 x [Fr. 1'770.– + Fr. 120.–]) kann bestätigt werden.

2.2. Erstinstanzliche Endentscheide in vermögensrechtlichen Angelegenheiten – worum es sich bei der hier beantragten Ausweisung handelt – sind mit Berufung anfechtbar, wenn der Streitwert des zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehrens mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Berufung hemmt die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids im Umfang der Anträge (Art. 315 Abs. 1 ZPO).

2.3. Angesichts des Streitwerts von Fr. 11'340.– ist der vorinstanzliche Entscheid – nach Zustellung der begründeten Ausfertigung – mit Berufung anfechtbar. Nachdem der Berufung von Gesetzes wegen die aufschiebende Wirkung zukommt, fällt der Aufschub der Vollstreckbarkeit durch die Rechtsmittelinstanz gemäss Art. 325 Abs. 2 ZPO ausser Betracht. Der vorinstanzliche Entscheid vom 15. Juli 2025 ist (noch) nicht vollstreckbar und es fehlt dem Gesuch des Antragstellers deshalb an einem schutzwürdigen Interesse (vgl. Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Es ist folglich auf die Berufung nicht einzutreten (Art. 59 Abs. 1 ZPO e contrario).

3.

3.1. Wie die vorstehenden Erwägungen zeigen, erweist sich das Gesuch des Antragstellers um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das vorliegende Verfahren von vornherein als aussichtslos im Sinne von Art. 117 lit. b ZPO. Es ist entsprechend abzuweisen.

3.2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist ausgehend von einem Streitwert von Fr. 11'340.– und unter Berücksichtigung des geringen Zeitaufwands des Gerichts in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2 sowie § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 150.– festzusetzen. Diese ist gemäss Art. 106 Abs. 1 ZPO dem unterliegenden Antragsteller aufzuerlegen.

3.3. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Dem Antragssteller nicht zufolge seines Unterliegens; den Antragsgegnern nicht mangels Aufwände im vorliegenden Verfahren.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf das Gesuch um Aufschub der Vollstreckbarkeit des Urteils vom 15. Juli 2025 des Bezirksgerichts Affoltern im Verfahren ER250007 wird nicht eingetreten.
2. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege für das zweitinstanzliche Verfahren wird abgewiesen.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 150.– festgesetzt und dem Antragssteller auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Antragsgegner unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Affoltern, je gegen Empfangsschein.
6. 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 11'340.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Bernheim

versandt am: