

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RV250014-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. N. Jeker und Oberrichterin lic. iur. R. Hürlimann
sowie Gerichtsschreiberin MLaw I. Aeberhard

Urteil vom 8. September 2025

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsteller und Beschwerdeführer

gegen

C. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

betreffend **Vollstreckung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Uster
vom 18. August 2025 (EZ250005-I)**

Erwägungen:

1. Der Gesuchsgegner kündigte das Mietverhältnis mit den Gesuchstellern wegen Zahlungsverzugs nach Art. 257d OR (Urk. 2/1 E. 6.1). Mit Urteil vom 30. April 2025 des Bezirksgerichts Uster wurden die Gesuchsteller verpflichtet, die 4.5-Zimmerwohnung, die zwei Garagenplätze und das Kellerabteil an der D.____-strasse 1 in E.____ unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsgegner ordnungsgemäss zu übergeben, ansonsten die Zwangsvollstreckung im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO (Räumung) droht (Urk. 2/1 Dispositiv-Ziffer 2). Die dagegen erhobene Beschwerde der Gesuchsteller an das Obergericht des Kantons Zürich wurde mit Urteil vom 6. August 2025 abgewiesen und das Urteil des Bezirksgerichts Uster vom 30. April 2025 bestätigt (Urk. 2/2 Dispositiv-Ziffer 1).

2.1. Mit Eingabe vom 14. August 2025 ersuchten die Gesuchsteller die Vorinstanz, den Vollzug der Ausweisung um mindestens 90 Tage, einstweilen bis zur medizinischen Genesung und zur Sicherstellung einer Ersatzwohnung, aufzuschieben, um einen geordneten Umzug zu ermöglichen (Urk. 1 S. 2). Die Vorinstanz nahm das Gesuch als Gesuch um Einstellung der Vollstreckung entgegen und wies dieses mit Urteil vom 18. August 2025 ab (Urk. 3 E. 2 und Dispositiv-Ziffer 1 = Urk. 6 E. 2 und Dispositiv-Ziffer 1).

2.2. Dagegen erhoben die Gesuchsteller mit Eingabe vom 25. August 2025 rechtzeitig Beschwerde (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO und Urk. 3A), mit folgenden Anträgen (Urk. 5 S. 4 f.):

- "1. Der Entscheid des Bezirksgerichts Uster vom 18. August 2025 sei aufzuheben bzw. dahingehend abzuändern, dass die Traglastgrenze von 10 kg berücksichtigt wird.
2. Der Vollzug sei aufzuschieben, bis eine medizinisch vertretbare Situation vorliegt, die einen geordneten Umzug ermöglicht. Die nächste ärztliche Beurteilung ist für den 18. September 2025 vorgesehen (vgl. ärztliche Bestätigung vom 22. August 2025).
3. Der Vollzug sei so auszugestalten, dass er die gesundheitlichen Einschränkungen wahrt.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Gegenpartei.

5. Wir beantragen zudem, dass das Obergericht die vollständigen Akten des Bezirksgerichts Uster beizuziehen hat, um die Sachlage umfassend zu prüfen"

2.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-4). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufgezeigt wird – als offensichtlich unbegründet erweist, kann auf weitere Prozesshandlungen verzichtet werden (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

3.1. Die beschwerdeführende Partei hat im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln (unrichtige Rechtsanwendung, offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts; Art. 320 ZPO) der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (ZK ZPO-Freiburghaus/Afheldt, Art. 321 N 15). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Was im erstinstanzlichen Verfahren nicht behauptet oder eingereicht wurde, kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr nachgeholt werden. Es herrscht grundsätzlich ein umfassendes Novenverbot sowohl für echte als auch unechte Noven (BGer 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013 E. 3). Vom Novenverbot ausgenommen sind in Analogie zu Art. 99 Abs. 1 BGG immerhin (unechte) Noven, zu deren Vorbringen erst der Entscheid der Vorinstanz Anlass gibt, was in der Beschwerde darzulegen ist. Dabei ist die blosser Behauptung, erst der angefochtene Entscheid habe Anlass zur Nachreichung von Dokumenten gegeben, unzureichend. Auch der vorinstanzliche Verfahrensausgang allein bildet noch keinen hinreichenden Anlass für die ausnahmsweise Zulässigkeit von unechten Noven, die bereits im erstinstanzlichen Verfahren ohne Weiteres hätten vorgebracht werden können. Es entspricht nicht dem Sinn der Bestimmung, Noven zuzulassen, nur weil der Ausgang des Verfahrens nicht den Erwartungen des Betroffenen entspricht. Die Ausnahmegvorschrift dient insbesondere nicht dazu, von der Vorinstanz festgestellte Mängel in der Beweisführung zu beheben, das heisst durch Nachreichung neuer Beweismittel (nicht erwartete) Beweislücken im Vorbringen vor Vorinstanz zu schliessen. Erfasst sind vielmehr nur Fälle, in denen die Vorinstanz dem Prozess unversehens eine ganz andere rechtliche Basis gab, welche geänderte tatsächliche Behauptungen und Beweismittel erheischt. Es bedarf einer vorinstanzlichen Argumentation, die für die Parteien objektiv unvorhersehbar war (OGer ZH RT190179

vom 24.08.2020 E. 2.3.1 m.w.H.). Nicht unter das Novenverbot fallen Vorbringen rechtlicher Art. Diesbezüglich hat die Beschwerdeinstanz volle Kognition, weil sie das Recht von Amtes wegen anwenden muss (Art. 57 ZPO; OGer ZH RT210171 vom 24.02.2022 E. II.1.2.1.).

3.2. Die Vorinstanz erwog, die Gesuchsteller würden zur Begründung ihres Gesuchs zusammengefasst vorbringen, ein sofortiger Vollzug würde für sie eine unverhältnismässige Härte darstellen und faktisch zur Obdachlosigkeit und direkt in die Abhängigkeit vom Sozialamt führen. Die Gesuchsteller würden sich intensiv um eine neue Unterkunft bemühen und hätten seit April 2025 rund 40 Wohnungsbesichtigungen durchgeführt oder vereinbart, wobei sie aufgrund ihrer finanziellen Situation zahlreiche Absagen erhalten hätten und das Wohnungsangebot in den Sommermonaten erfahrungsgemäss eingeschränkt sei. Die Gesuchsteller würden aus Kostengründen und aufgrund mangelnden Vermögens den Umzug selbst organisieren. Da der Gesuchsteller 2 seit kurzem wegen eines Sturzes gesundheitlich eingeschränkt sei, sei dies derzeit nicht möglich (Urk. 6 E. 8). Die Vorbringen der Gesuchsteller würden indes nicht überzeugen. Sinngemäss beantragten die Gesuchsteller eine Erstreckung des Mietverhältnisses aufgrund unverhältnismässiger Härte gemäss Art. 272 OR. Sie würden jedoch keine neuen Tatsachen vorbringen, welche die Vollstreckung unverhältnismässig erscheinen liessen und ihr entgegenstehen würden. Dass der Gesuchsteller 2 seit kurzem gesundheitlich eingeschränkt sei und keine Lasten über 15 Kilogramm tragen sollte, möge die Räumung des Mietobjekts erschweren, stehe dieser aber nicht im Weg. Die Gesuchsteller hätten das Mietobjekt zudem bereits am 30. November 2024 verlassen müssen. Die Gesuchsteller hätten aufgrund des Ausweisungsverfahrens mit Weiterzug an das Obergericht des Kantons Zürich bereits von einer faktischen Schonfrist von über acht Monaten profitiert und ein allfällig in den Sommermonaten eingeschränktes Angebot an Mietwohnungen könne nicht berücksichtigt werden. Die Einstellung der Vollstreckbarkeit käme einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleich (Urk. 6 E. 9). Da die Gesuchsteller nicht rechtsgenügend vorbringen würden, dass nach Eröffnung des Ausweisungsentscheids Tatsachen eingetreten seien, die dessen Vollstreckung entgegenstünden, erweise sich das Gesuch der Gesuchstel-

ler als offensichtlich unbegründet, womit es ohne Weiterungen abzuweisen sei (Urk. 6 E. 10).

3.3. Die Gesuchsteller rügen im vorliegenden Rechtsmittelverfahren im Wesentlichen, die Vorinstanz habe an einer Traglastgrenze des Gesuchstellers 2 von 15 kg festgehalten, obwohl die damaligen Unterlagen und die aktuellen Unterlagen eine Grenze von 10 kg bestätigen würden. Ein Umzug setze zwingend das Tragen von Lasten über 10 kg voraus. Aufgrund der finanziellen Lage müsse der Umzug in Eigenleistung erfolgen, was gesundheitlich ausgeschlossen sei. Trotz intensiver Wohnungssuche habe kein Ersatzobjekt gefunden werden können (Urk. 5 S. 2). Eine sofortige Umsetzung des Urteils würde sie faktisch obdachlos machen und unmittelbar in die Abhängigkeit der Sozialhilfe treiben (Urk. 5 S. 2). Es sei nicht ihr Anliegen, das Mietverhältnis zu verlängern oder eine Erstreckung im rechtlichen Sinne zu beantragen. Gegenstand ihres Anliegens sei ausschliesslich die Frage, wie die Modalitäten in zeitlicher und organisatorischer Hinsicht ausgestaltet werden müssten, damit diese unter den gegebenen gesundheitlichen Umständen zumutbar seien. Das Urteil des Bezirksgerichts Uster habe dem Stadtammannamt E. _____ die Vollstreckungsbefugnis ausdrücklich nur für eine Dauer von sechs Monaten erteilt. Eine Vollstreckung, die auf einer abgelaufenen Ermächtigung beruhe oder ohne Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Tatsachen erfolge, sei bundesrechtswidrig. Zudem habe die Vorinstanz ihre Vorbringen lediglich mit der formelhaften Begründung "vermögen nicht zu überzeugen" zurückgewiesen, ohne sich inhaltlich damit auseinanderzusetzen. Damit sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden (Urk. 5 S. 3).

3.4. Beim Beschwerdebegehren Ziffer 3 (der Vollzug sei so zu gestalten, dass er die gesundheitlichen Einschränkungen wahre) handelt es sich um einen im Beschwerdeverfahren unzulässigen neuen Antrag, auf den nicht einzutreten ist. Im Übrigen ist nicht die hiesige Kammer, sondern das mit dem Vollzug beauftragte Stadtammannamt zur Festlegung der konkreten Vollzugsmodalitäten kompetent. Sollten die Gesuchsteller in eine Notsituation geraten, würden Fürsorgemassnahmen zur Anwendung gelangen (OGer ZH LF230002 vom 5. Mai 2023 E. 3.7).

3.5. Die im vorliegenden Verfahren eingereichte ärztliche Bestätigung vom 22. August 2025 (Urk. 7/3) wurde erst nach dem angefochtenen Urteil vom 18. August 2025 ausgestellt, womit es als echtes Novum im Beschwerdeverfahren unbeachtlich ist.

3.6. Es trifft zwar zu, dass die Vorinstanz eine Traglastgrenze des Gesuchstellers 2 von 15 kg berücksichtigte, obwohl die Gesuchsteller bereits vor Vorinstanz auf die Traglastgrenze des Gesuchstellers 2 von 10 kg hingewiesen hatten (Urk. 1 Rz. 3), die durch das damals eingereichte ärztliche Zeugnis vom 13. August 2025 attestiert wird (Urk. 2/4 = Urk. 7/2). Abgesehen von der Traglastgrenze ging die Vorinstanz entgegen den Gesuchstellern indes auf ihre Argumente ein, nachdem sie vorweggenommen hatte, dass diese nicht zu überzeugen vermögen. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass die Räumung durch den Umstand erschwert wird, dass dem Gesuchsteller 2 das Heben von Lasten über 10 kg nicht zumutbar ist (wobei es bei dieser Argumentation als unerheblich erscheint, ob die Grenze bei 10 oder 15 kg liegt). Ein Umzug ist dadurch aber auch bei eingeschränkten finanziellen Verhältnissen nicht per se ausgeschlossen, sondern bleibt eine Frage der Organisation. Eine Option wäre beispielsweise das Anfragen von Angehörigen und/oder Freunden, die beim Heben schwerer Lasten unterstützen könnten. Im Vordergrund scheint zudem zu stehen, dass die Gesuchsteller bis anhin keine neue Wohnung gefunden haben, in die sie mit ihrem Hausrat umziehen könnten. Auch wenn sie keine Mieterstreckung im rechtlichen Sinne anstreben, läuft ihr beantragter Aufschub der Räumung auf eine faktische Erstreckung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit hinaus, weil die medizinische Situation des Gesuchstellers 2 derzeit nicht absehbar ist. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist dies unzulässig (BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8) und erweist sich vorliegend auch nicht als opportun, nachdem die Gesuchsteller bereits von einer mehrmonatigen faktischen Schonfrist profitierten (vgl. Urk. 2/2 E. 3.2.2). Die Gesuchsteller wussten bereits seit der Kündigung des Mietverhältnisses am 8. Oktober 2024 (vgl. Urk. 2/1 E. 5.1.2.), dass sie ihre Wohnung allenfalls verlassen müssen. Dennoch warteten sie offenbar bis zum Ausweisungsentscheid im April 2025 zu, bevor sie sich um eine neue Wohnung bemühten ("Wir bemühen uns seit Bekanntwerden des Urteils intensiv um eine neue Unterkunft. Seit April

2025 haben wir ..."; Urk. 1 S. 1). Die gesundheitlichen Probleme des Gesuchstellers 2 rühren offenbar von einem Sturz her, welcher sich wohl Ende Juli/Anfang August 2025 zugetragen hat (Urk. 1 S. 1, verfasst am 14. August 2025: "Herr B._____ [Gesuchsteller 2] erlitt kürzlich einen schweren Sturz (Unfall), der zu einer erheblichen Funktionsbeeinträchtigung der linken Schulter führte (Belastung über 10 kg und Rotationsbewegungen nur unter schweren Schmerzen möglich)."). Auch vor diesem Hintergrund kann es nicht angehen, dass der Gesuchsgegner weiterhin eine faktische Erstreckung des Mietverhältnisses zu erdulden hat. Den Gesuchstellern stand eine genügend lange Zeitdauer zur Verfügung, sich um eine neue Wohnmöglichkeit zu bemühen – und dies auch, bevor der Gesuchsteller 2 in seiner Tragfähigkeit Einschränkungen erlitt. Diese Ausführungen hätten im Übrigen auch dann Gültigkeit, wenn der Gesuchsteller 2 überhaupt keine Tragfähigkeit aufwiese – auch in jenem Fall könnte den Gesuchstellern zugemutet werden, dass sie sich entsprechend organisieren, damit ein Umzug trotz der Einschränkungen des Gesuchstellers 2 durchgeführt werden kann.

3.7. Die Gültigkeit der Anweisung an das Stadttammannamt E._____ wurde auf sechs Monate nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils vom 30. April 2025 befristet. Das erwähnte Urteil wurde erst mit dem endgültigen Berufungsentscheid des Obergerichts des Kantons Zürich vom 6. August 2025 formell rechtskräftig (vgl. Baumgartner/Dolge/Markus/Spühler, Schweizerisches Zivilprozessrecht, 2024, N 135), womit die Frist des Stadttammannamts E._____ – entgegen den Gesuchstellern – weder verstrichen ist noch kurz vor dem Verstreichen steht.

3.8. Nachdem Erwogenen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

4. Die Prozesskosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss den Gesuchstellern aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist gestützt auf § 2, § 4, § 8 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 sowie 2 auf Fr. 300.– festzusetzen. Parteientschädigungen sind für das Beschwerdeverfahren keine zuzusprechen: den Gesuchstellern infolge ihres Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO), dem Gesuchsgegner mangels relevanter Umtriebe (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird den Gesuchstellern auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen für das zweitinstanzliche Verfahren zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Gesuchsgegner unter Beilage der Doppel von Urk. 5 und Urk. 7/1-3, sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

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 Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt unter Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 8. September 2025

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw I. Aeberhard

versandt am:
Im