

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250082-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter Dr. E. Pahud und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin Dr. S. Scheiwiller

Beschluss vom 3. November 2025

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsteller und Berufungskläger,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur., LL.M. X. _____

gegen

1. **C.** _____,

2. **D.** _____,

Gesuchsgegner und Berufungsbeklagte,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y. _____

betreffend **Ausweisung**

Berufung gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Hinwil vom 14. August 2025 (ER250013)

Erwägungen:

I.

1. Am 11. Dezember 2024 ersteigerten die Gesuchsteller und Berufungskläger (fortan: Berufungskläger) im Rahmen einer Zwangsverwertung die bislang im Eigentum der Gesuchsgegner und Berufungsbeklagten (fortan: Berufungsbeklagte) befindliche und von ihnen bewohnte Liegenschaft an der E.____-str. 1 in F.____, Kat.-Nr. 2, EGRID CH3 (vgl. act. 8/3/2). Der Grundbucheintrag erfolgte am tt.mm.2025 (act. 8/3/4). Die Berufungsbeklagten blieben weiterhin in der Liegenschaft wohnhaft.

2. Mit Eingabe vom 11. Juni 2025 gelangten die Berufungskläger an das Bezirksgericht Hinwil (fortan: Vorinstanz) und verlangten unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Berufungsbeklagten aus der besagten Liegenschaft (act. 1 S. 2). Mit Verfügung vom 14. August 2025 trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsgesuch nicht ein (act. 3 = act. 7 [Aktenexemplar] = act. 8/22, fortan: act. 7).

3. Dagegen erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 29. August 2025 rechtzeitig Berufung (vgl. act. 2; vgl. zur Rechtzeitigkeit: act. 8/23). Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 8/1-23). Mit Verfügung vom 16. September 2025 wurden die Berufungskläger zur Leistung eines Kostenvorschusses aufgefordert, welcher fristgerecht geleistet wurde (vgl. act. 9-11). Mit Eingabe vom 14. Oktober 2025 teilten die Berufungskläger sodann mit, die Berufungsbeklagten hätten die streitgegenständliche Liegenschaft geräumt und die Schlüssel an die Berufungskläger übergeben, wobei sie beantragen, die Kosten sowie die Parteientschädigung den Berufungsbeklagten aufzuerlegen (vgl. act. 12-13).

II.

1. Wird ein Mieter zwangsweise aus einer Mietwohnung ausgewiesen oder verlässt er diese von sich aus und übergibt sie der Vermieterschaft, ist das Rechts-

mittelverfahren betreffend die Ausweisung des Mieters als gegenstandslos abzuschreiben (vgl. BGer 4D_79/2015 vom 22. Januar 2016 E. 2.1 m.w.H.). Gleiches ist auch für den vorliegenden Fall anzunehmen, bei dem zwar kein Mietverhältnis besteht, es aber um die Ausweisung der Berufungsbeklagten aus der vorstehend genannten Liegenschaft geht.

2. Die Prozesskosten werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Das Gericht kann aber von den Verteilungsgrundsätzen abweichen und die Prozesskosten nach Ermessen verteilen, insbesondere wenn das Verfahren als gegenstandslos abgeschrieben wird und das Gesetz nichts anderes vorsieht (vgl. Art. 107 Abs. 1 lit. e ZPO). Dabei ist etwa zu berücksichtigen, welche Partei Anlass zur Klage gegeben hat, welches der mutmassliche Prozessausgang gewesen wäre und bei welcher Partei die Gründe eingetreten sind, die dazu geführt haben, dass das Verfahren gegenstandslos wurde (BGE 142 V 551 E. 8.2 m.w.H.). Zwischen diesen Kriterien besteht weder eine Rangordnung noch müssen diese stets kumulativ geprüft werden. Vielmehr ist die vom Gesetz angestrebte angemessene Lösung je nach den konkreten Umständen des Einzelfalles zu treffen (OGer ZH LF240125 vom 21. Februar 2025 E. 4.1; KUKO ZPO, SCHMID/JENT SØRENSEN, 3.A. 2021, Art. 107 N 5; je m.w.H.). Das Berufungsverfahren wurde von den Berufungsklägern eingeleitet. Dass die Berufungsbeklagten aufgrund der Räumung der Liegenschaft die Gegenstandslosigkeit verursacht haben, erscheint im vorliegenden Fall nicht massgebend. Für die Festlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen ist vielmehr auf den mutmasslichen Prozessausgang abzustellen. Dabei geht es nicht darum, die Prozessaussichten im Einzelnen zu prüfen und dadurch weitere Umtriebe zu verursachen. Vielmehr soll es bei einer knappen, summarischen Beurteilung der Aktenlage sein Bewenden haben (vgl. BGE 142 V 551 E. 8.2 m.w.H.; KUKO ZPO, SCHMID/JENT SØRENSEN, a.a.O., Art. 107 N 9).

3. Die Vorinstanz begründete das Nichteintreten auf das Ausweisungsgesuch im Wesentlichen damit, dass es den Berufungsklägern misslungen sei, den Sachverhalt sofort und liquide nachzuweisen. Die Berufungsbeklagten hätten stringent und schlüssig dargelegt, dass sie laut mündlicher Vereinbarung vom 21. Dezem-

ber 2024 unentgeltlich in der Liegenschaft hätten wohnen bleiben dürfen. Auch wenn die Berufungskläger geltend machen würden, sie seien der mittels E-Mail vom 23. Dezember 2024 erfolgten Aufforderung von Rechtsanwalt Dr. iur. Y._____, die darin aufgeführten Vereinbarungen zu bestätigen, nicht nachgekommen, weshalb darin kein Nachweis für eine Vereinbarung zu sehen sei, erscheine es nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung unwahrscheinlich, dass bei deren Nichtbestehen Stillschweigen gewahrt werde. Es erscheine daher nicht als haltlos, dass der Berufungskläger 1 den Berufungsbeklagten am 21. Dezember 2024 zugesichert habe, sie könnten bis Ende 2025 unentgeltlich in der Liegenschaft wohnen bleiben (act. 7 E. 3.3-3.4).

4. Die Berufungskläger bestreiten in ihrer Berufungseingabe insbesondere, dass sie am 21. Dezember 2024 dem Verbleib der Berufungsbeklagten bis Ende 2025 zugestimmt hätten. Dabei verweisen sie auch auf die Strafbefehle vom 17. Juni 2025, worin die Berufungsbeklagten wegen Hausfriedensbruch für schuldig befunden worden sind (vgl. act. 8/16/1-2). Eine Vereinbarung sei am 21. Dezember 2024 schon deshalb nicht zustande gekommen, da die Berufungsklägerin bei dieser Besprechung nicht anwesend gewesen sei. Die Berufungskläger seien zu diesem Zeitpunkt auch noch nicht Eigentümer dieser Liegenschaft gewesen. Die in der von Rechtsanwalt Dr. Y._____ verfassten E-Mail vom 23. Dezember 2024 verlangte Bestätigung sei offensichtlich nicht abgegeben worden, und es sei auch falsch, dass im Rahmen des Telefongesprächs vom 28. Dezember 2024 der Berufungskläger 1 nichts gegen einen solchen Verbleib der Berufungsbeklagten eingewendet hätte. Vielmehr habe der Berufungskläger 1 klar und deutlich mitgeteilt, dass ein Verbleib im Objekt bis Ende 2025 nicht in Frage komme. Das decke sich auch mit der an Rechtsanwalt Dr. Y._____ gerichteten E-Mail vom 28. Dezember 2024, mit welcher eine an die KESB adressierte E-Mail vom 21. Dezember 2024 weitergeleitet worden sei. Aus dieser E-Mail sei ersichtlich, dass der Berufungskläger 1 nach der erwähnten Besprechung vom 21. Dezember 2024 mit den Berufungsbeklagten nach wie vor gewollt habe, dass die Berufungsbeklagten "nun schnell den Haushalt auflösen" und die jetzige Unterkunft verlassen. Darüber hinaus seien im Verfahren betreffend Grundbuchsperre sowohl die Vorinstanz wie das Obergericht zum Ergebnis gelangt, dass die Behauptung der Berufungsbe-

klagen betreffend das Bestehen einer mündlichen Vereinbarung vom 21. Dezember nicht glaubhaft dargetan worden sei (vgl. zum Ganzen act. 2 Rz. 15 ff.).

5. Gemäss Art. 257 Abs. 1 ZPO gewährt das Gericht Rechtsschutz im summarischen Verfahren, wenn der (rechtlich relevante) Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar ist (lit. a) und die Rechtslage klar ist (lit. b). Mit Blick darauf, dass ein Urteil, mit dem nach Art. 257 ZPO Rechtsschutz gewährt wird, der materiellen Rechtskraft fähig ist, wird von der gesuchstellenden Partei verlangt, dass sie sofort den vollen Beweis für die anspruchsbegründenden Tatsachen erbringt, so dass klare Verhältnisse herrschen. Für die Verneinung eines klaren Falls genügt es, dass die Gegenpartei substantiierte und schlüssige Einwendungen vorträgt, die nicht sofort widerlegt werden können und die geeignet sind, die bereits gebildete richterliche Überzeugung zu erschüttern. Offensichtlich unbegründete oder haltlose Bestreitungen des Anspruchs genügen für die Verneinung eines klaren Falles nicht. Ein Vorbringen ist nicht schon dann als haltlos anzusehen, wenn die Wahrheit der Ausführungen fraglich erscheint. Verlangt wird, dass das Vorbringen sich aufgrund der gesamten Umstände ohne Weiteres als unwahr erweist. Es muss zufolge klarer gegenteiliger Anhaltspunkte im höchsten Grad unwahrscheinlich wirken. Die Unwahrheit muss praktisch erwiesen sein. Entsprechend ist nicht leichthin von der Haltlosigkeit der Bestreitungen auszugehen (vgl. OGer ZH LF240125 vom 21. Februar 2025 E. 4.2.5; LF240077 vom 6. August 2024 E. III.2.2 und PF190019 vom 27. Juni 2019 E. D.2.3.2.).

6.

6.1 Die Einwände der Berufungskläger gegen das vorinstanzliche Urteil vermögen gestützt auf eine summarischen Beurteilung nicht zu überzeugen.

6.2 So vermag die alleinige Anwesenheit des Berufungsklägers 1 bei der Besprechung das Zustandekommen einer Vereinbarung aufgrund der bei Ehegatten bestehenden Vertretungsbefugnis nicht zu verhindern. Ebenso wenig vermag die zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgte Eintragung im Grundbuch den Vertragschluss zu verunmöglichen, zumal das Eigentum der streitgegenständlichen Liegenschaft bereits mit der Erteilung des Zuschlages am tt.mm.2024 auf die Berufungskläger übergegangen war (vgl. Art. 656 Abs. 2 ZGB; BSK ZGB II, STREBEL,

7.A. 2023, Art. 656 N 44) und sie bei der Besprechung vom 21. Dezember 2024 entsprechend zur Ausübung aller Rechte, die ohne grundbuchliche Eintragung denkbar sind, so wie vorliegend in Bezug auf die Gebrauchsleihe, befugt waren (vgl. BGE 128 III 82 E. 1a). Sodann muss eine Einwendung im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen – entgegen der Auffassung der Berufungskläger – nicht glaubhaft gemacht werden (vgl. E. II.5). Vielmehr trifft den Gesuchgegner eine blosser Behauptungslast. Die Berufungsbeklagten haben schlüssig dargelegt, dass sie sich am 21. Dezember 2024 mit den Berufungsklägern namentlich darauf geeinigt hätten, bis Ende 2025 mietzinsfrei in der Liegenschaft verbleiben zu dürfen. Dies wird durch die von Rechtsanwalt Dr. Y. _____ an die Berufungskläger gerichtete E-Mail vom 23. Dezember 2024 bekräftigt, in welcher die Punkte der Einigung mit Bitte um Bestätigung nochmals aufgeführt werden. Vor diesem Hintergrund ist gegen die vorinstanzliche Schlussfolgerung, wonach es nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung unwahrscheinlich sei, dass die Berufungskläger bei Nichtbestehen einer solchen Vereinbarung Stillschweigen gewahrt hätten, bei summarischer Betrachtung nichts einzuwenden.

6.3 Bei der von den Berufungsklägern im Berufungsverfahren eingereichten E-Mail vom 28. Dezember (vgl. act. 5/6) handelt es sich um ein unzulässiges Novum (vgl. Art. 317 ZPO), weshalb es unberücksichtigt bleibt. Unerheblich sind sodann die Strafbefehle betreffend Hausfriedensbruch, zumal das Zivilgericht nicht an die rechtliche Beurteilung der Staatsanwaltschaft gebunden ist. Ebenso bleibt es unerheblich, dass die Kammer im mit den gleichen Parteien involvierten Verfahren betreffend Grundbuchsperrung zum Schluss gelangte, das Vorliegen einer Vereinbarung hinsichtlich des Verbleibs der Berufungsbeklagten in der Liegenschaft sei nicht glaubhaft gemacht worden (vgl. OGer ZH LF250047 vom 8. August 2025 E. 3.2), zumal für die erfolgreiche Bestreitung im Verfahren betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen – wie bereits erwähnt (vgl. E. II.5) – kein Glaubhaftmachen verlangt wird.

6.4 Nach dem Gesagten sind die Voraussetzungen für den Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO mangels liquidem Sachverhalt nicht erfüllt, wes-

halb die Vorinstanz auch bei summarischer Prüfung der Einwände in der Berufungseingabe zu Recht nicht auf das Ausweisungsgesuch eingetreten ist. Die Berufung wäre daher mutmasslich abzuweisen gewesen, weshalb es sich rechtfertigt, die Kosten des Berufungsverfahrens ermessensweise den Berufungsklägern aufzuerlegen.

III.

1. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 12'000.-- (vgl. act. 7 E. 4) und in Anwendung von § 4 i.V.m. § 8 Abs. 1 i.V.m. § 10 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG ist die zweitinstanzliche Entscheidgebühr auf Fr. 500.-- festzusetzen. Die den Berufungsklägern auferlegte Entscheidgebühr ist mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen (vgl. Art. 111 Abs. 1 ZPO). Im Mehrbetrag ist ihnen der Vorschuss zurückzuerstatten.
2. Parteientschädigungen sind keine zu entrichten; den Berufungsklägern nicht, weil sie unterliegen, und den Berufungsbeklagten nicht, weil ihnen im Berufungsverfahren keine Kosten entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Das Verfahren wird beschrieben.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.-- festgesetzt, den Berufungsklägern in solidarischer Haftung auferlegt und von dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Im Mehrbetrag wird ihnen der Vorschuss zurückerstattet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage von act. 2, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'000.--.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

Dr. S. Scheiwiler

versandt am: