Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: LF250092-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur.et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

**Beschluss vom 16. Dezember 2025**

in Sachen

1. **A._____**,
2. **B._____**,

Gesuchsgegner, Berufungskläger und Revisionskläger

gegen

**C._____**,

Gesuchsteller, Berufungsbeklagter und Revisionsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Revision**

**Revision gegen den Entscheid der II. Zivilkammer des Obergerichtes des Kantons Zürich vom 2. Juli 2025 (LF250050)**

**Erwägungen:**

1.

1.1. Die Gesuchsgegner, Berufungskläger und Revisionskläger (nachfolgend Revisionskläger) mieteten mit Verträgen vom 21./25. September 2023 vom Gesuchsteller, Berufungsbeklagten und Revisionsbeklagten (nachfolgend Revisionsbeklagter) eine 4.5-Zimmerwohnung und Garage in der Liegenschaft an der D._____-strasse, …, … Zürich (act. 7/3/2-4). Am 3. April 2025 leitete der Revisionsbeklagte beim Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich ein Ausweisungsverfahren gegen die Revisionskläger ein (act. 7/3/1). Mit Entscheid vom 20. Mai 2025 wies das Einzelgericht den Antrag der Revisionskläger um Sistierung des Verfahrens ab und verpflichtete sie in Gutheissung des Ausweisungsgesuchs, die genannte Wohnung umgehend zu verlassen und sie dem Revisionsbeklagten ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu übergeben (act. 7/3/14). Dagegen erhoben die Revisionskläger mit Eingabe vom 10. Juni 2025 Berufung bei der II. Zivilkammer des Obergerichts des Kantons Zürich. Die Kammer wies die Berufung mit Urteil vom 2. Juli 2025 ab (OGer LF250050 vom 2. Juli 2025 = act. 6/6 = act. 5). Auf die von den Revisionsklägern dagegen erhobene Beschwerde beim Bundesgericht wurde sodann mit Urteil vom 23. September 2025 nicht eingetreten (BGer 4A_362/2025 vom 23. September 2025 = act. 6/10).

1.2. Am 23. August 2025 (Datum Poststempel) gelangten die Revisionskläger mit einem Revisionsgesuch an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich, welches darauf mit Verfügung vom 19. September 2025 nicht eintrat und dieses an die Kammer überwiesen hat (act. 2; vgl. E. 2.2. nachfolgend). Das Revisionsgesuch vom 23. August 2025 enthält folgende Anträge (act. 3):

"1. Das Urteil des Bezirksgerichtes Zürich vom 20. Mai 2025 (Geschäftsnummer ER250074-L/U) gemäss Art. 328 ff. ZPO wieder aufzunehmen;

2. Festzustellen, dass die Wahl des summarischen Verfahrens objektiv unzutreffend war und das rechtliche Gehör der Gesuchsteller verletzt wurde;

3. Festzustellen, dass im Lichte des nachträglich bekannt gewordenen Untermietverhältnisses die Voraussetzungen für die summarische Ausweisung nach Art. 257 ZPO nie erfüllt waren;

4. Die Vollstreckung der Ausweisung bis zur ordnungsgemässen Durchführung eines angemessenen Verfahrens unter Berücksichtigung aller Rechtsbeziehungen auszusetzen;

5. Die Kosten des Wiederaufnahmeverfahrens der Gesuchsgegnerin zu belasten;

6. Zudem sei zu verfügen, dass sämtliche Verfügungen und Erledigungen in diesem Verfahren den Beschwerdeführern mittels IncaMail an die Adressen … und … zugestellt werden.

Eventualantrag: Sollte das Gericht die Wiederaufnahme ablehnen, wird beantragt, die Vollstreckung zumindest bis zur Klärung der Rechtsstellung des Untermieters E._____ auszusetzen."

1.3. Die Akten des Verfahrens betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen ER250074 sowie die Akten des obergerichtlichen Beschwerdeverfahrens LF250050 wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-10 und act. 7/1-16). Die von den Revisionsklägern gestellten Rechtsbegehren sind sinngemäss als Revisionsgesuch hinsichtlich des Berufungsentscheids vom 2. Juli 2025 zu verstehen. Mit Antrag Nr. 4 verlangen die Revisionskläger indes die Einstellung von Vollstreckungsanordnungen, was nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein kann, weshalb darauf sowie auf den auf das gleiche Ziel gerichteten Eventualantrag nicht einzutreten ist (vgl. dazu auch act. 2 E. 4). Art. 139 ZPO gibt keinen Anspruch auf eine elektronische Zustellung, weshalb dem entsprechenden Antrag Nr. 6 nicht zu entsprechen ist (ZK ZPO-SEILER/AMMANN, 4. Aufl. 2025, Art. 139 N 2b). Im Übrigen erweist sich die Revision, wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, als offensichtlich unzulässig, weshalb auf die Einholung einer Stellungnahme zum Revisionsgesuch verzichtet werden kann (Art. 330 ZPO). Dem Revisionsbeklagten ist die Eingabe der Revisionskläger vom 23. August 2025 mit dem vorliegenden Entscheid zuzustellen. Ferner erübrigt sich hinsichtlich der fehlenden Originalunterschrift der Revisionsklägerin 2 auf dem Revisionsgesuch (vgl. act. 3; Art. 130 Abs. 1 ZPO) eine Fristansetzung für die Verbesserung der Eingabe gemäss Art. 132 Abs. 1 ZPO. Auf die Ausführungen der Revisionskläger ist nachfolgend nur insoweit einzugehen, als sich dies für die Entscheidfindung als notwendig erweist (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1 in fine sowie BGE 141 III 28 E. 3.2.4 m.w.H.).

2.

2.1. Gegenstand eines Revisionsgesuchs können Entscheide eines (erst- oder zweitinstanzlichen kantonalen) Gerichts sein, welches als letzte Instanz in der Sache entschieden hat (Art. 328 Abs. 1 [Ingress] ZPO). Sowohl die Erhebung einer Berufung als auch einer Beschwerde führen dazu, dass der Entscheid des Rechtsmittelgerichts den revisionsfähigen Entscheid darstellt, sofern die Rechtsmittelinstanz in der Sache selber entschieden hat. Tritt die Rechtsmittelinstanz auf das Rechtsmittel nicht ein, bleibt der (vergeblich angefochtene) erstinstanzliche Sachentscheid der revisionsfähige Entscheid in der Sache. Sodann sind ungeachtet eines hängigen bundesgerichtlichen Beschwerdeverfahrens allfällige vor dem Vorliegen des bundesgerichtlichen Beschwerdeentscheides entdeckte Revisionsgründe mit einer Revision gegen den rechtskräftigen obergerichtlichen Entscheid geltend zu machen (vgl. zum Ganzen BSK ZPO-HERZOG, 4. A. 2024, Art. 328 N 9 ff. und N 24; vgl. Art. 125 BGG).

Ein Revisionsgesuch ist innert 90 Tagen seit Entdeckung des Revisionsgrundes schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 329 Abs. 1 ZPO). Das Revisionsverfahren verläuft grundsätzlich zweistufig: Zunächst prüft das Gericht die Zulässigkeit und die Begründetheit der Revision. Im Falle der Gutheissung des Revisionsbegehrens ist ein neuer Entscheid – unter Berücksichtigung der Revisionsgründe – zu fällen (KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, 3. Aufl. 2021, Art. 332 N 1; BK ZPO-STERCHI, Art. 332-333 N 1 ff.). Sind bereits die Eintretensvoraussetzungen – das Vorliegen der allgemeinen Prozessvoraussetzungen (Art. 59 ZPO), die Anrufung eines erlaubten Revisionsgrundes (Art. 328 ZPO) und die fristgerechte Einreichung des Revisionsgesuches (Art. 329 ZPO) – nicht gegeben, tritt das Gericht auf das Revisionsgesuch nicht ein (vgl. OGer ZH RY240003 vom 16. September 2024 E. 2.4.1 sowie OGer ZH RU190041 vom 2. August 2019 E. 2.1; KUKO ZPO-BRUNNER/TANNER, 3. Aufl. 2021, Art. 332 N 2).

2.2. Die Kammer hat mit Urteil vom 2. Juli 2025 zweitinstanzlich in der Sache entschieden (act. 5). Die Revisionskläger haben das Revisionsgesuch vom 23. August 2025 (act. 3) gestellt, als das Beschwerdeverfahren gegen den Entscheid der Kammer vom 2. Juli 2025 beim Bundesgericht rechtshängig, aber noch

nicht abgeschlossen war, weshalb die Vorinstanz das Revisionsgesuch nach dem Gesagten zuständigkeitshalber an die Kammer überwiesen hat (vgl. act. 2 E. 3). Zwischenzeitlich hat das Bundesgericht entschieden, allerdings ist es auf die Beschwerde gegen den Entscheid vom 2. Juli 2025 nicht eingetreten (act. 6/10). Die Kammer erweist sich somit weiterhin als zuständig.

2.3. Die Revisionskläger begründen das Revisionsgesuch mit einer "fundamentalen" Verletzung von Verfahrensrecht. Sie machen im Wesentlichen geltend, das Ausweisungsverfahren sei trotz Fehlens eines liquiden Sachverhalts und einer klaren Rechtslage im summarischen anstatt im ordentlichen Verfahren durchgeführt worden, wodurch ihr rechtliches Gehör verletzt worden sei, wobei diese Erkenntnis die nachträgliche Entdeckung einer entscheidrelevanten Tatsache darstelle. Bereits im Zeitpunkt des Verfahrens habe ein rechtsgültiger Untermietvertrag bestanden und der Untermieter verfüge über ein rechtlich geschütztes Wohnrecht in der Wohnung. Diese Tatsache hätte in einem ordentlichen Verfahren vorgebracht und geprüft werden können. Das summarische Verfahren habe die umfassende Darlegung aller relevanten Umstände jedoch verunmöglicht, weil eine umfassende Sachverhaltsdarstellung nicht erlaubt sei. Weil ihr Einspruch gegen die Wahl des summarischen Verfahrens überstimmt worden sei, hätten sie diese Tatsache nicht früher vorbringen können (act. 3).

2.4. Solche Rügen sind im Revisionsverfahren unbehelflich, denn die Aufzählung der Revisionsgründe im Gesetz ist abschliessend und die Revisionskläger verkennen offensichtlich den Revisionsgrund von Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO, wonach eine Partei die Revision verlangen kann, wenn sie nachträglich Tatsachen oder Beweismittel entdeckt, die im Zeitpunkt des Prozesses bereits existierten haben, aber erst in einem Zeitpunkt entdeckt wurden, in dem sie nicht mehr mittels des Novenrechts in den Prozess eingeführt werden konnten. Dieser Revisionsgrund zielt also einzig auf die Korrektur von mangelhaften Sachverhaltsgrundlagen. Die Berufungskläger hätten ungeachtet der Art des Verfahrens bereits im früheren Verfahren auf das Untermietverhältnis hinweisen können. Die Wahl des summarischen Verfahrens hat keinen Einfluss auf die zulässigen Behauptungen. Es handelt sich somit bei dieser Behauptung nicht um eine neue Tatsache i.S. von

Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO. Allfällige Verfahrensfehler (darunter also auch die von den Revisionsklägern geltend gemachte Verletzung von Verfahrensrecht) wären ausschliesslich im Rechtsmittelverfahren geltend zu machen gewesen (vgl. ZK ZPO-FREIBURGHAUS/AFHELDT, 4. Aufl. 2025, Art. 328 N 12 f.; BK ZPO-STERCHI, Art. 328 N 2; BSK ZPO-HERZOG, 4. Aufl. 2024, Art. 328 N 5, N 35 f.). In ihren Rügen ist demnach nicht zu erkennen, dass die Revisionskläger einen zulässigen Revisionsgrund nach Art. 328 ZPO anrufen würden. Auf das Revisionsgesuch ist nicht einzutreten und es braucht damit nicht näher auf die diesbezüglichen Ausführungen eingegangen zu werden.

3. Die Gerichtskosten des Revisionsverfahrens sind gestützt auf einen Streitwert von Fr. 309'372.-- (vgl. act. 5) in Anwendung von § 2, 4, 8 und 12 GebVO OG auf Fr. 400.-- festzulegen. Ausgangsgemäss tragen die Revisionskläger die Gerichtskosten (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Weil die Originalunterschrift der Revisionsklägerin 2 auf dem Revisionsgesuch fehlt, sind die ganzen Kosten dem Revisionskläger 1 zu auferlegen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen; den Revisionsklägern nicht zufolge Unterliegens, dem Revisionsbeklagten nicht, weil ihm keine zu entschädigenden Aufwände im Revisionsverfahren entstanden sind.

**Es wird beschlossen:**

1. Auf das Revisionsbegehren vom 23. August 2025 wird nicht eingetreten.

2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.-- festgesetzt und dem Revisionskläger 1 auferlegt.

3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Revisionsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 3, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 309'372.--.

   Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: