

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF250098-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin MLaw C. Widmer

Urteil vom 9. Januar 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

C. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

betreffend **Rechtsschutz in klare Fällen (Ausweisung)**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 16. Oktober 2025 (ER250159)**

Erwägungen:

1.

1.1. Der Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend: Berufungskläger) mietet seit dem Sommer 1998 von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend: Berufungsbeklagte) die 4.5 Zimmerwohnung, 1. Obergeschoss, rechts, an der D. _____-strasse 1 in E. _____ (act. 7/2 S. 4 unbestritten in act. 6/13, act. 6/5/3/1). In der Mietwohnung wohnt er zusammen mit seiner Ehefrau, der Gesuchstellerin und Berufungsklägerin (nachfolgend: Berufungsklägerin), und den gemeinsamen zwei Kindern.

1.2. Mit Eingabe vom 17. September 2025 gelangte die Berufungsbeklagte an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichts Zürich (nachfolgend: Vorinstanz) und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren, weil die Berufungskläger trotz ausserordentlicher Kündigung (Zahlungsausstände von fast Fr. 60'000.– im Zeitfenster zwischen 1. Mai 2023 und 1. April 2025) weiterhin in der streitgegenständlichen Wohnung verblieben seien (act. 7/2). Mit Verfügung vom 17. September 2025 wurde den Berufungsklägern Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 7/6). Sie liessen sich am 10. Oktober 2025 vernehmen und stellten den Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist bis zum 31. Juli 2026 (act. 7/13).

1.3. Mit Urteil vom 16. Oktober 2025 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsge- such gut und verpflichtete die Berufungskläger, das Mietobjekt sofort zu räumen und der Berufungsbeklagten vollständig geleert und ordnungsgemäss gereinigt zu übergeben (Dispositiv-Ziff. 1). Die Vorinstanz wies das Stadttammamt E. _____ 2 an, auf Verlangen der Berufungsbeklagten hin den mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheid zu vollstrecken (Dispositiv-Ziff. 2, act. 3 = act. 6, Aktenexemplar = act. 7/15).

1.4. Mit Eingabe vom 27. Oktober 2025 (Poststempel gleichentags) erhoben die Berufungskläger gegen das Urteil vom 16. Oktober 2025 fristgerecht (vgl. act. 7/16b) Berufung bei der hiesigen Kammer. Sie ersuchten um Aufhebung des

angefochtenen Entscheids sowie um Gewährung einer Räumungsfrist bis am 31. März 2026 (act. 2 S. 1).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 7/1-17). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Mit dem vorliegenden Beschluss ist der Berufungsbeklagten eine Kopie der Berufungsschrift inkl. Beweismittel (act. 2, act. 4/1-6) zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Das angefochtene Urteil stellt einen erstinstanzlichen Endentscheid in einer vermögensrechtlichen Streitigkeit dar. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Berufung nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a i.V.m. Abs. 2 ZPO). Wie von der Vorinstanz korrekterweise festgestellt, beträgt vorliegend der Streitwert Fr. 17'370.– (6 [Monate] x Fr. 2'895.–; vgl. act. 6 E. 4). Damit ist die Streitwertschwelle von Fr. 10'000.– erreicht und die Berufung ist das zulässige Rechtsmittel.

2.2. Die im Namen beider Berufungskläger erhobene Berufung wurde einzig vom Berufungskläger unterzeichnet (vgl. act. 2 S. 5). Eine Vollmacht der Berufungsklägerin an den Berufungskläger wurde nicht beigelegt. Leidet eine Eingabe an einem formellen (heilbaren) Mangel wie einer fehlenden Unterschrift, hat das Gericht den Parteien in Anwendung von Art. 132 Abs. 1 ZPO eine Nachfrist zur Verbesserung anzusetzen. Vorliegend kann indessen auf die Ansetzung der Nachfrist verzichtet werden, da die Berufung – wie aufzuzeigen sein wird – ohnehin offensichtlich unbegründet ist.

2.3.

2.3.1. Die Berufung ist zu begründen (Art. 311 ZPO). Mit der Berufungsbegründung muss konkret aufgezeigt werden, in welchen Punkten der erstinstanzliche Entscheid fehlerhaft ist. Es genügt nicht, die bereits vor Vorinstanz vorgebrachten Rügen einfach zu wiederholen oder pauschal darauf zu verweisen. Ebenso wenig genügt eine allgemeine Kritik an den vorinstanzlichen Erwägungen (vgl. auch

BGE 138 III 375). Wenn auch bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung an diese Erfordernisse kein strenger Massstab angelegt wird, ist bei gänzlich fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung auf die Berufung ohne Weiteres nicht einzutreten (statt vieler OGer ZH LF240057 vom 18. Juni 2024 E. II.3.1.). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt werden, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Partei, welche die Noven in das Verfahren einbringen will, hat zu substantiieren und zu beweisen, dass die Zulässigkeitsvoraussetzungen vorliegen (BGer 5A_330/2013 vom 24. September 2013 E. 3.5.1; OGer ZH LB210021 vom 13. August 2012 E. 3.1).

2.3.2. Im vorliegenden Berufungsverfahren sind die Berufungskläger nicht (mehr) anwaltlich vertreten. In den Randziffern 5 bis 11 ihrer Berufungsschrift wiederholen sie wörtlich ihre vor Vorinstanz eingereichte Stellungnahme (vgl. act. 7/13) und ergänzen diese durch (wenige) neue Tatsachenvorbringen (Rz. 8, 9, 10 je letzter Satz und Rz. 11 zweiter Satz). Da die Berufungskläger einerseits mit der wörtlichen Wiedergabe ihrer Begründungspflicht nicht nachkommen und andererseits das Vorliegen der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach Art. 317 Abs. 1 ZPO nicht dartun, bleiben die Randziffern 5 bis 11 ihrer Berufungsbegründung unberücksichtigt.

3.

3.1. Die Berufungskläger anerkennen, dass sie mit der Mietzinszahlung im Verzug waren und das Mietverhältnis ausserordentlich per 31. Juli 2025 gekündigt wurde (vgl. act. 2 Rz. 5). Vorliegend ist (einzig) zu prüfen, ob die Vorinstanz den Berufungsklägern zu Recht keine Schonfrist des Vollzugs gewährte.

3.2. Die Vorinstanz begründete die Verweigerung der Gewährung einer Schonfrist unter Verweis auf die obergerichtliche Rechtsprechung (OGer ZH LF250013 vom 18. Februar 2025 E. 4.2.2.; LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10; LF160041 vom 5. Juli 2016 E. 5.c) mit den folgenden Argumenten: Die Berufungskläger befänden sich bereits seit dem 31. Juli 2025 ohne Rechtsgrund in der

Mietwohnung und eine Schonfrist bis zum 31. Juli 2026 käme einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleich. Aufgrund der massiven Mietzinsausstände habe die Berufungsbeklagte bereits am 22. August 2024 eine erste Kündigung ausgesprochen, die sich jedoch aus formellen Gründen als nichtig erwiesen habe. Den Berufungsklägern sei deshalb bereits seit einem Jahr bewusst gewesen, dass die Berufungsbeklagte das Mietverhältnis habe auflösen wollen. Faktisch hätten sie eine Erstreckung erhalten, indem die Berufungsbeklagte erst am 28. Mai 2025 eine in formeller Hinsicht korrekte Kündigung ausgesprochen habe. Zudem sei allein der Umstand, dass es sich um eine Familie mit Kindern und Haustieren handle, nicht als schwierige persönliche Situation zu werten. Das Stadttammannamt werde voraussichtlich eine Frist zur freiwilligen Räumung ansetzen, bevor es zu einer Exmission käme. Die Berufungskläger würden somit auch nach der gerichtlichen Anordnung nicht von einem Tag auf den anderen auf die Strasse gestellt. Des weitern könne nötigenfalls die zuständige Sozialbehörde für eine Notwohnung angerufen werden.

3.3. Dagegen bringen die Berufungskläger vor, die Vorinstanz sei fälschlicherweise davon ausgegangen, dass ihnen die Kündigungsabsicht der Berufungsbeklagten bereits seit mehr als einem Jahr bewusst gewesen sei. Sie seien davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis bei weiteren Teilzahlungen fortgeführt werde. Seit Oktober bzw. November 2024 kämen sie der laufenden Zahlungspflicht nach und hätten die im Vergleich vom Oktober 2024 anerkannte Mietzinsschuld sogar teilweise abgetragen. Mit zwei Kleinkindern, zwei Hunden und einem Betreibungsregistereintrag in der Höhe von Fr. 62'887.40 sei es ihnen praktisch unmöglich, in E._____ eine Wohnung zu mieten. Unter Berücksichtigung der langen Mietdauer von mehr als 27 Jahren und ihrer unwiderruflichen Zusage, die Wohnung per 31. März 2026 zu verlassen, sei eine schwierige persönliche Situation zu bejahen. Die Vorinstanz habe ihr Ermessen in der Frage der Gewährung einer Schonfrist klar überschritten (act. 2 Rz. 12 ff.).

3.4. Dass die Vorinstanz keine Schonfrist gewährte, ist nicht zu beanstanden. Wie von der Vorinstanz erwogen, befinden sich die Berufungskläger seit dem 31. Juli 2025 – und damit seit fast sechs Monaten – ohne Rechtsgrund in der frag-

lichen Liegenschaft. Auch würden die Umstände, welche die Berufungskläger als Begründung für die angeblich schwierige persönliche Situation aufführen (Familie mit Kindern und Hunden, Eintrag im Betreibungsregister sowie Mietwohnungsknappheit in E. _____), mit der Gewährung einer Schonfrist nicht wesentlich verbessert werden. Daran ändert auch nichts, dass die Berufungskläger (neu) beantragen, die Schonfrist sei lediglich bis zum ordentlichen Umzugstermin am 31. März 2026 (nicht bis am 31. Juli 2026) zu gewähren (vgl. act. 2 Rz. 15), zumal das Stadtammannamt voraussichtlich eine Frist zur freiwilligen Räumung ansetzen wird, bevor es zur Exmission kommt. Die Vorinstanz wies die Berufungskläger überdies darauf hin, dass die Sozialbehörde zwecks Zuteilung einer Notwohnung angerufen werden kann, um zu verhindern, dass die Familie von einem Tag auf den anderen auf der Strasse steht (vgl. act. 6 E. 3.3.). Unter diesen Umständen kann offenbleiben, seit wann die Berufungskläger mit einer Kündigung rechnen mussten. Der vorinstanzliche Entscheid betreffend die Vollstreckungsmassnahmen ist daher nicht zu beanstanden, und die Berufung ist entsprechend abzuweisen.

4.

4.1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Bei einem Streitwert von Fr. 17'370.– (vgl. oben E. 2.1.) und in Anwendung von §§ 4 Abs. 1-3, 8 Abs. 1, und 12 Abs. 1-2 GebV OG ist die Entscheidgebühr auf Fr. 1'000.– festzulegen und den Berufungsklägern je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 3 ZPO).

4.2. Partei- und Umtriebsentschädigungen sind keine zuzusprechen; den Berufungsklägern nicht, weil sie mit ihrer Berufung unterliegen, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine Aufwendungen entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf **Fr. 1'000.–** festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 2 und act. 4/1-6, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein und an die Obergerichtskasse.

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. 17'370.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw C. Widmer

versandt am: