

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260005-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. M. Stambach und Ersatzoberrichterin MLaw N. Menghini-
Griessen sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

Beschluss vom 6. März 2026

in Sachen

1. **A.** _____,
2. ...,
3. ...,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

B. _____ AG,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 5. Januar 2026 (ER250085)**

Erwägungen:

1. Prozessgeschichte

1.1 Die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagte) ersuchte das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend: Vorinstanz) mit Eingabe vom 17. September 2025 um unverzügliche Ausweisung der Gesuchsgegner 1 bis 3 aus der 3.5-Zimmerwohnung im 6. Obergeschoss links samt zugehörigem Kellerabteil und Einzelgarage Nr. 1 an der C.____-strasse 2 in D.____ (act. 7/1 ff.). Trotz entsprechender Fristansetzung durch die Vorinstanz nahmen die Gesuchsgegner 1 bis 3 zum Ausweisungsgesuch nicht Stellung (act. 7/9 ff.). In der Folge entschied die Vorinstanz mit Urteil vom 5. Januar 2026 androhungsgemäss aufgrund der Akten (vgl. act. 4 [Aktenexemplar] = act. 7/13 E. I./1 m.w.H.).

1.2 Die Vorinstanz verpflichtete die Gesuchsgegner 1 bis 3, das erwähnte Mietobjekt zu räumen und der Berufungsbeklagten zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (vgl. act. 4, Dispositiv-Ziffer 1) und wies das Stadttammannamt E.____ an, diesen Entscheid (nach Eintritt der Rechtskraft) auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei (vgl. act. 4, Dispositiv-Ziffer 2). Die Vorinstanz setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 800.– fest, auferlegte die Kosten des Verfahrens den Gesuchsgegnern 1 bis 3 je zu 1/3 und verpflichtete diese, der Berufungsbeklagten je eine Parteientschädigung von Fr. 66.65 zu bezahlen (vgl. act. 4, Dispositiv-Ziffern 3 bis 5).

1.3 Mit Eingabe vom 23. Januar 2026 (Datum des Poststempels, act. 2) erhob der Gesuchsgegner 1 (nachfolgend: Berufungskläger) eine Berufung mit folgenden Anträgen:

- "1. Der Entscheid des Bezirksgerichts Winterthur vom 5. Januar 2026 sei teilweise aufzuheben.
2. Dem Berufungskläger sei eine Fristverlängerung von mindestens drei (3) Monaten zur Räumung der Wohnung zu gewähren.
3. Der Berufung sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

4. Eventualiter sei die Vollstreckung der Ausweisung bis zum Ablauf der Frist zu sistieren.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Berufungsbeklagten."

Der Berufungskläger ersucht mit seinen Anträgen in der Sache somit einzig darum, ihm mindestens drei Monate Zeit zu geben, um die Wohnung zu räumen. Die Ausweisung akzeptiert der Berufungskläger ausdrücklich (vgl. act. 2 S. 1).

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 7/1-15). Da der Berufung bereits von Gesetzes wegen die aufschiebende Wirkung zukommt (vgl. Art. 315 ZPO), ist auf den Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung nicht einzutreten. Auf den Eventualantrag, die Vollstreckung sei bis zum Ablauf der (Schon-)Frist zu sistieren, ist nachfolgend im Rahmen der Eventualbegründung einzugehen (vgl. unten E. 2.4). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

2.1 Erstinstanzliche Endentscheide – wie der angefochtene Ausweisungsentcheid der Vorinstanz – sind grundsätzlich mit Berufung anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO); in vermögensrechtlichen Angelegenheiten muss der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren jedoch mindestens Fr. 10'000.– betragen, ansonsten nur die Beschwerde möglich ist (vgl. Art. 308 Abs. 2 i.V.m. Art. 319 lit. a ZPO). Mit Blick auf den monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'742.– für die Wohnung mit Einzelgarage (vgl. act. 4 E. II./1 m.w.H.) ist die Streitwertschwelle für eine Berufung erreicht, da sich der Streitwert praxisgemäss anhand von sechs Bruttomonatsmietzinsen berechnet (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1).

2.2 Die Berufung ist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Aus der Obliegenheit zur Begründung ergibt sich, dass die Berufung zudem Anträge zu enthalten hat, aus denen hervorgeht, wie die Berufungsinstanz nach Auffassung der Berufung führenden Partei entscheiden soll. Bei Laien braucht es keinen formellen Antrag, sondern genügt auch eine Formulierung in

der Begründung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Berufung nicht einzutreten (vgl. statt vieler BGE 137 III 617 E. 4.2.2; BGE 134 II 244 E. 2.4.2; OGer ZH PF130050 vom 25. Oktober 2013 E. II./2.1; BK ZPO-STERCHI, Bern 2012, Art. 321 N 18 und 22).

2.3 Das Berufungsverfahren stellt keine Fortsetzung des erstinstanzlichen Verfahrens dar, sondern ist als eigenständiges Verfahren ausgestaltet (BGE 142 III 413 E. 2.2.1 m.w.H.). Das Berufungsverfahren ist nicht der Ort, um Versäumtes nachzuholen. Vielmehr müssen die Parteien von sich aus alles Relevante in das erstinstanzliche Verfahren einbringen (vgl. etwa OGer ZH LF240076 vom 24. Juli 2024 E. II./3.1). Im Berufungsverfahren sind im vorliegenden Fall neue Tatsachen und Beweismittel nur noch zu berücksichtigen, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (vgl. Art. 317 Abs. 1 ZPO).

2.3.1 Der Berufungskläger stellt im Wesentlichen neu den sinngemässen Antrag, es sei ihm eine Schonfrist von drei Monaten zur Räumung des Mietobjektes einzuräumen. Dies begründet er damit, dass er einen schweren Unfall mit Schleudertrauma erlitten habe, welcher zu erheblichen gesundheitlichen Einschränkungen und einem unverschuldeten Einkommensausfall geführt habe. Da die zuständige Versicherung ihrer Leistungspflicht bislang nicht nachgekommen sei, sei er nicht in der Lage gewesen, den Mietzins fristgerecht zu bezahlen (act. 2 S. 1).

2.3.2 Diesen erstmals im Berufungsverfahren gestellten Antrag hätte der Berufungskläger ohne Weiteres und mit zumutbarer Sorgfalt bereits in einer Stellungnahme vor Vorinstanz stellen und begründen können (vgl. act. 4 E. I./1). Er ist im

Berufungsverfahren deshalb nicht zu berücksichtigen. Dasselbe gilt auch für die neu vorgebrachte Begründung dieses Antrags.

2.3.3 Deshalb kann auf die Berufung von vornherein nicht eingetreten werden.

2.4 Selbst wenn auf die Berufung eingetreten werden könnte – was wie dargelegt nicht der Fall ist –, ist bei der sog. Schonfrist zu berücksichtigen, dass es im Einzelfall der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 5 Abs. 2 BV) zwar gebieten kann, eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug einzuräumen. Die Räumungsfrist muss nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch knapp bemessen bleiben und darf nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGer 4A_162/2021 vom 12. Mai 2021 E. 6.2; 4A_175/2020 vom 30. Juni 2020 E. 6; 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 je mit Hinweisen). Eine Schonfrist von drei Monaten bis Ende April 2026 wäre nicht mehr knapp bemessen. Wenn der Berufungskläger nach Beendigung des Mietverhältnisses per 31. August 2025 (vgl. act. 4 E. 2.2) insgesamt acht Monate (September 2025 bis und mit April 2026) ohne Mietvertrag im Mietobjekt verbleiben könnte, würde dies bereits im Ergebnis auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen. Ob sich eine Schonfrist von weniger als drei Monaten gerechtfertigt hätte, ist hier nicht mehr zu prüfen, nachdem auf die Berufung nicht einzutreten ist. Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass seit September 2025 eine faktische Erstreckung des Mietverhältnisses besteht.

Es bleibt ferner darauf hinzuweisen, dass eine kurze – faktische – Schonfrist aus den behördlichen Bearbeitungsfristen resultiert (insb. auch für die Ausstellung einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung) (vgl. BK ZPO-KELLERHALS, Bern 2012, Art. 338 N 3 und Art. 343 N 59). Zudem ist es dem Vollstreckungsbeamten unbe-

nommen, dem Berufungskläger im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch einen kurzen Aufschub zu gewähren.

3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

3.1 Der Berufungskläger unterliegt mit seiner Berufung und wäre deshalb grundsätzlich kostenpflichtig (vgl. Art. 106 ZPO). Umstandehalber ist jedoch darauf zu verzichten, für das Berufungsverfahren Kosten zu erheben.

3.2 Parteientschädigungen sind bei diesem Verfahrensausgang keine zuzusprechen: Dem Berufungskläger nicht, weil er unterliegt; der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr keine zu entschädigenden Aufwände entstanden sind.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie der Berufungsschrift (act. 2), sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Winterthur, je gegen Empfangsschein.
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. 10'452.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. A. Götschi

versandt am: