

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260010-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stambach und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. C. Schmidt

Urteil vom 26. März 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagter

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung) / Gesuch um Wiederherstellung der Frist**

Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 20. Januar 2026 (ER250213)

Rechtsbegehren:

(act. 5/1)

- "1. Es sei dem Gesuchsgegner unter Androhung von Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall zu befehlen, die 2-Zimmerwohnung, 2. OG, sowie das dazugehörige Kellerabteil Nr. 1, C. _____ [Strasse] 2, ... Zürich, unverzüglich zu verlassen und dem Gesuchsteller unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben.

2. Es sei das zuständige Stadtmannamt anzuweisen, den zu erlassenden Befehl nach Eintritt der Rechtskraft auf erstes Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. Mehrwertsteuer) zu Lasten des Gesuchsgegners."

Urteil des Bezirksgerichtes:

(act. 4 = act. 5/12)

1. Der Gesuchsgegner wird verurteilt, die 2-Zimmer-Wohnung, 2. OG, sowie das dazugehörige Kellerabteil Nr. 1, C. _____ [Strasse] 2, ... Zürich, unverzüglich zu verlassen und dem Gesuchsteller unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel zurückzugeben.
2. Das Stadtmannamt Zürich 1 wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind vom Gesuchsteller vorzuschliessen. Sie sind ihm aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr von Fr. 600.– wird dem Gesuchsgegner auferlegt.
4. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, dem Gesuchsteller eine Parteientschädigung von Fr. 1'846.– zu bezahlen.
5. [Mitteilung]
6. [Rechtsmittel: Berufung innert 10 Tagen; kein gesetzlicher Fristenstillstand]

Berufungsanträge:

(act. 2)

1. Die Frist zur Einreichung der Berufung sei gemäss Art. 148 ZPO wiederherzustellen.
2. Der Berufung sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
3. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 20. Januar 2026 sei aufzuheben.
4. Die Sache sei zur ordentlichen Durchführung eines kontradiktorischen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.
5. Eventualiter sei das Ausweisungsbegehren vollumfänglich abzuweisen.

Angepasste/Ergänzte Berufungsanträge:

(act. 8)

1. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 20. Januar 2026 sei aufzuheben.
2. Es sei festzustellen, dass die Voraussetzungen des Rechtsschutzes in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO nicht erfüllt sind.
3. Die Sache sei zur ordentlichen Durchführung eines kontradiktorischen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen.
4. Eventualiter sei das Ausweisungsbegehren abzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Gesuchstellers.

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Eingabe vom 26. November 2025 reichte der Gesuchsteller und Berufungsbeklagte (nachfolgend: Berufungsbeklagter) beim Bezirksgericht Zürich, Einzelgericht Audienz (nachfolgend: Vorinstanz) ein Gesuch um Ausweisung des Gesuchsgegners und Berufungsklägers (nachfolgend: Berufungskläger) aus der 2-Zimmer-Wohnung, 2. OG, sowie dem dazugehörigen Kellerabteil Nr. 1, C. _____ [Strasse] 2, ... Zürich, ein (act. 5/1). Der Berufungsbeklagte begründete das Ausweisungsgesuch im Wesentlichen damit, dass der Vater des Berufungsbeklagten, D. _____, im eigenen Namen und auf Rechnung des Berufungsbeklagten, am 5. / 8. August 2024 mit E. _____ einen Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung abgeschlossen habe (act. 5/1 Rz. 4; act. 5/3/2). In der Folge habe E. _____ die Wohnung an den Berufungskläger untervermietet (act. 5/1, Rz. 6). Mit Schreiben vom 19. Mai 2025 habe D. _____ das Hauptmietverhältnis gegenüber E. _____ unter Verwendung des amtlichen Formulars per 30. September 2025 gekündigt (act. 5/1, Rz. 5; act. 5/3/5). Am 22. Mai 2025 habe die Untervermieterin E. _____ sodann das Untermietverhältnis per 30. September 2025 gekündigt (act. 5/1, Rz. 8; act. 5/3/12). Nachdem der Berufungskläger sowohl ihm, dem Berufungsbeklagten, gegenüber als auch gegenüber E. _____ geltend gemacht habe, dass er den Mietvertrag nicht mit ihr, sondern mit der F. _____ AG geschlossen habe, sei das Untermietverhältnis sicherheitshalber zusätzlich im Na-

men der F._____ AG gekündigt worden (act. 5/1, Rz. 8; act. 5/3/14). In der Folge habe der Berufungskläger das Mietobjekt ihm, dem Berufungsbeklagten, jedoch nicht ordnungsgemäss übergeben (act. 5/1, Rz. 9).

1.2. Mit Verfügung vom 27. November 2025 setzte die Vorinstanz dem Berufungskläger Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Ausweisungsgesuch an (act. 5/5). Nach erfolglosen Zustellversuchen durch die Vorinstanz (act.5/6) und das Stadtmannamt (act.5/7-8) publizierte die Vorinstanz die Verfügung vom 27. November 2025 gestützt auf Art. 141 Abs. 1 lit. b ZPO am 6. Januar 2026 im Amtsblatt des Kantons Zürich (act. 5/10). Nachdem sich der Berufungskläger innerert Frist nicht äusserte, hiess die Vorinstanz das Ausweisungsgesuch mit Urteil vom 20. Januar 2026 (act. 4 = act. 5/12) gestützt auf die bisherigen Vorbringen und Beweismittel (vgl. Art. 147 Abs. 2 ZPO) gut. Der vorinstanzliche Entscheid wurde vom Berufungskläger innerhalb der von der Post eingeräumten, siebentägigen Abholfrist nicht abgeholt und an die Vorinstanz retourniert (act. 5/15). Die Vorinstanz sandte den Entscheid daraufhin nochmals mit gewöhnlicher Post und wies in einem Begleitschreiben darauf hin, dass die Zweitzusendung einzig der Kenntnisnahme diene und keinen Einfluss auf den Beginn des Fristenlaufs zeitige – die Zustellfiktion gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO sei bereits am 30. Januar 2026 ausgelöst worden (act. 5/16).

1.3. Am 16. Februar 2026 (act. 2) reichte der Berufungskläger der Kammer eine als Berufung gegen das Urteil des Bezirksgerichts Zürich vom 20. Januar 2026 (Geschäfts-Nr. ER250213-L/U), Gesuch um Wiederherstellung der Frist gemäss Art. 148 ZPO und Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung betitelte Eingabe ein (act. 2). Er führte in besagter Eingabe aus, er habe erst am 14. Februar 2026 erstmals tatsächliche Kenntnis vom Urteil erhalten, da das Schreiben an diesem Tag in seinem Briefkasten in Zürich gelegen sei. Die Adresse C._____ [Strasse] 2, ... Zürich stelle lediglich einen Zweitwohnsitz dar. Er habe sich vom 31. August 2025 bis 19. Dezember 2025 in China befunden und halte sich seit seiner Rückkehr ausschliesslich in Deutschland auf. Er stellte die eingangs genannten Rechtsbegehren und ersuchte in prozessualer Hinsicht darum, die Beru-

fungsfrist wiederherzustellen und der Berufung aufschiebende Wirkung zu erteilen (act. 2).

1.4. Mit Verfügung vom 18. Februar 2026 wurde der Berufungskläger darauf hingewiesen, dass allfällige Ergänzungen zur Berufung bis 10 Tage ab der behaupteten Kenntnismahme am 14. Februar 2026 anzubringen wären und über die Rechtzeitigkeit der Berufung bzw. gegebenenfalls das Wiederherstellungsgesuch in einem späteren Zeitpunkt entschieden werde (act. 6). Der Berufungskläger reichte daraufhin am 20. Februar 2026 (Datum Poststempel) zwecks Begründung der Berufung eine weitere Eingabe mit Beilagen ein und stellte die vorne wiedergegebenen ergänzten bzw. angepassten Rechtsbegehren (act. 8, act. 9/1-7).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1-20). Auf die Einholung einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Gegen erstinstanzliche Endentscheide im summarischen Verfahren ist die Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– beträgt (Art. 308 Abs. 1 lit. a und Abs. 2 ZPO). Vorliegend ist von einem Streitwert von Fr. 14'700.– (entsprechend sechs Bruttomietzinse, vgl. act. 4, E. 4) auszugehen. Die Berufung ist als Rechtsmittel somit zulässig.

2.2. Die Berufung gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid ist innert 10 Tagen bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 i.V.m. Art. 314 Abs. 1 ZPO). Die Eingaben des Berufungsklägers enthalten sowohl Anträge als auch eine Begründung. Mit Blick auf die Fristeinholung gibt der Berufungskläger an, er habe vom vorinstanzlichen Entscheid am 14. Februar 2026 Kenntnis genommen (act. 2), während die Vorinstanz davon ausging, der Entscheid sei dem Berufungskläger aufgrund der Zustellfiktion gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO bereits am 30. Januar 2026 zugestellt worden (act. 5/16). Selbst wenn man zugunsten des Berufungsklägers da-

von ausginge, die Berufung sei rechtzeitig erfolgt, wäre diese aus den nachfolgenden Gründen abzuweisen.

2.3. Der Berufungskläger schildert in seinen Eingaben den Sachverhalt aus seiner Sicht und legt diverse Urkunden ins Recht (act. 2, act. 8, act. 9/1-7). Nach Auffassung des Berufungsklägers liegen die Voraussetzungen nach Art. 257 ZPO nicht vor. Die Annahme eines Untermietverhältnisses zwischen ihm und Frau E. _____ werde bestritten; das Mietverhältnis sei von ihm mit der F. _____ AG abgeschlossen worden und nicht mit Frau E. _____ persönlich. Der Rechtsvertreter des Berufungsbeklagten sei hierüber mehrfach schriftlich informiert worden. Der Sachverhalt sei weder unbestritten noch sofort beweisbar, es liege kein klarer Fall vor (act. 2). Neben der Vertragspartei des Mietverhältnisses stellten die Rechtsnatur des Vertragsverhältnisses und daraus folgend die Frage, ob und durch wen eine Beendigung überhaupt wirksam herbeigeführt werden könne, wesentliche Streitpunkte dar (act. 8). Nachdem das Vertragsverhältnis bzw. die Vertragspartei substantiiert bestritten worden sei, die Klärung des Vertragsschlusses und der Vertragsparteien einer Beweisabnahme bedürften und auch aufgrund des Verlaufs der Mietzinszahlungen bzw. Hinterlegung (zuerst Zahlung an F. _____ AG, später Zahlungsumleitung an Frei, spätere Rückweisungen und Hinterlegungen) keine klare, unstreitige Lage vorliege, sei die Beurteilung im summarischen Verfahren gemäss Art. 257 ZPO unzulässig gewesen. Die genannten Umstände bedürften einer materiellen Würdigung in einem ordentlichen Verfahren. Entsprechend sei das Urteil der Vorinstanz aufzuheben und die Sache zur ordentlichen kontradiktorischen Beurteilung (mit Beweisabnahme) zurückzuweisen, eventualiter sei das Ausweisungsbegehren abzuweisen (act. 8, vgl. auch act. 2).

2.4. Im Berufungsverfahren werden neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO). Die Ausführungen des Berufungsklägers zum Vertragsverhältnis und den Verlauf der Mietzinszahlungen sowie die hierzu eingereichten Beweismittel stellen sogenannte unechte Noven dar, welche den Zeitraum vor dem Erlass des angefochtenen Entscheids betreffen bzw. dann bereits existierten. Der Beru-

fungskläger hätte daher detailliert darlegen müssen, weshalb er die Tatsachen oder Beweismittel nicht schon vor erster Instanz vorbringen konnte (BGE 143 III 42, E. 4.1; BK ZPO-HURNI/SCHLUEP/STERCHI, 2. Auf. 2026, Art. 317 N 5, 7, 9 und 12). Der Berufungskläger äussert sich hierzu nicht konkret. Mit dem Vorbringen, er habe sich vom 31. August 2025 bis 19. Dezember 2025 in China befunden und sich seit seiner Rückkehr nach Europa (bis zur Entdeckung des angefochtenen Entscheids am 14. Februar 2026) in Deutschland aufgehalten, macht er sinngemäss geltend, er habe vom vorinstanzlichen Verfahren keine Kenntnis gehabt. Dem ist jedoch nicht zu folgen: Der Berufungskläger wurde im vorinstanzlichen Verfahren mit Verfügung vom 27. November 2025 zur Stellungnahme aufgefordert. Nachdem die Zustellversuche der Vorinstanz und des Stadttammamts scheiterten, wurde die Verfügung am 6. Januar 2026 öffentlich publiziert (vgl. vorstehend, E. 1.2). Die öffentliche Publikation war erforderlich, da eine Zustellung an die streitbefangene Wohnadresse des Berufungsklägers im fraglichen Zeitraum nicht möglich war (Art. 141 Abs. 1 lit. b ZPO), wie der Berufungskläger mit seinen Ausführungen zu seiner Auslandabwesenheit vom 31. August 2025 bis zur Entdeckung der Zweitzustellung des angefochtenen Urteils am 14. Februar 2026 selbst einräumt. Der Berufungskläger führt auch keine Gründe an, die ihn davon abgehalten hätten, für die Abholung seiner Post während seiner langfristigen Auslandabwesenheit zu sorgen. Hierzu wäre er gehalten gewesen, zumal den vorinstanzlichen Akten eine Briefkorrespondenz zwischen dem Berufungskläger und dem Berufungsbeklagten (bzw. dessen Rechtsvertreter) ab 19. Mai 2025/3. Juli 2025 zu entnehmen ist, in welcher er aufgefordert wurde, die streitbefangene Wohnung per 30. September 2025 infolge Kündigung zu verlassen (vgl. act. 5/3/8-11, act. 5/3/14). Der Berufungskläger musste somit mit einem Ausweisungsverfahren rechnen, wenn er – wie vorliegend – der Aufforderung, die Wohnung per 30. September 2025 zu verlassen, keine Folge leistet. Im Übrigen korrespondierte er im Rahmen dieses Briefverkehrs stets mit seiner gewöhnlichen Anschrift (C. _____ [Strasse] 2, ... Zürich), ohne Hinweise auf eine andere Adresse, an welche Korrespondenz zu richten wäre (vgl. act. 5/3/8-11, act. 5/3/14). Infolge rechtmässiger öffentlicher Publikation, galt die Zustellung der Verfügung vom 27. November 2025 gemäss Art. 141 Abs. 2 ZPO damit am Tag der Publikation

(6. Januar 2026) als erfolgt. Nachdem sich der Berufungskläger innerhalb der von der Vorinstanz angesetzten, zehntägigen Frist nicht äusserte, kamen die mit Verfügung vom 27. November 2025 ausdrücklich angedrohten Säumnisfolgen zur Anwendung (vgl. act. 5/5): Die Vorinstanz traf ihren Entscheid aufgrund der Akten und legte demselben zu Recht zugrunde, dass die Sachverhaltsdarstellung des Berufungsbeklagten unbestritten geblieben sei (act. 4, E. 1 ff.; vgl. Art. 147 ZPO). Da vorliegend von selbstverschuldeter Säumnis auszugehen ist, können die vom Berufungskläger erstmals im Berufungsverfahren eingebrachten Beilagen sowie seine Sachverhaltsdarstellung, soweit sie von jener des Berufungsbeklagten im vorinstanzlichen Verfahren abweicht, keine Berücksichtigung finden.

2.5. Die Vorinstanz kam gestützt auf die Sachverhaltsvorbringen des Berufungsbeklagten zum Schluss, das Hauptmietverhältnis sei per 30. September 2025 aufgelöst worden und entschied, dem Berufungsbeklagten stehe gestützt auf seine dingliche Berechtigung als Eigentümer ein Ausweisungsanspruch gegen den Berufungskläger zu (Art. 641 Abs. 2 ZGB). An dieser zutreffenden rechtlichen Schlussfolgerung ist nichts zu beanstanden. Entgegen den Anträgen des Berufungsklägers waren die Voraussetzungen von Art. 257 Abs. 1 ZPO, unter anderem mangels entgegenstehender Vorbringen des Berufungsklägers, vorliegend erfüllt.

3. Im Ergebnis ist die Berufung damit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Auf das Gesuch des Berufungsklägers um Wiederherstellung der Berufungsfrist ist nicht einzutreten; wäre darauf einzutreten, wäre es mangels unverschuldeter Säumnis abzuweisen.

4. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das vorliegende Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Kosten für das Berufungsverfahren sind unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 14'700.– und in Anwendung von §§ 2, 4, 8 und 12 GebV OG auf Fr. 800.– festzusetzen. Unter den gegebenen Umständen sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Dem Berufungskläger nicht, weil er im Berufungsverfahren unterliegt und dem Berufungsbeklagten nicht, weil ihm kein Aufwand entstanden ist, der zu entschädigen wäre.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Das Urteil des Bezirksgerichts Zürich, Einzelgericht Audienz, vom 20. Januar 2026 wird bestätigt.
2. Das Gesuch um Wiederherstellung der Berufungsfrist wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Berufungsbeklagten unter Beilage eines Doppels von act. 2 und act. 8, sowie an das Bezirksgericht Zürich, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 14'700.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. C. Schmidt

versandt am: