

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260023-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Ersatzoberrichterin Dr. M. Isler sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

Beschluss vom 1. April 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

1. **B.** _____,

2. **C.** _____,

Gesuchsteller und Berufungsbeklagte

1, 2 vertreten durch Rechtsanwältin lic. iur. X. _____

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes
Affoltern vom 6. Februar 2026 (ER250024)**

Rechtsbegehren:

(act. 6/1)

1. Die Gesuchsgegnerin sei zu verpflichten, die 3.5 Zimmer-Wohnung im 3. Stock an der D. _____-strasse 1 in E. _____ inkl. aller Nebenräume sowie den Garagenplatz Nr. 2 unverzüglich vollumfänglich zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das zuständige Stadtammann- und Betreibungsamt Bonstetten sei anzuweisen, die Verpflichtung der Gesuchsgegnerin per sofort zu vollstrecken.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zzgl. 8,1% MwSt., zu Lasten der Gesuchsgegnerin.

Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Affoltern:

1. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, die 3.5 Zimmer-Wohnung im 3. Stock an der D. _____-strasse 1 in E. _____, inkl. aller Nebenräume sowie der Garagenplatz Einstellhalle Nr. 2 unverzüglich vollumfänglich zu räumen und den Gesuchstellern ordnungsgemäss zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Das Gemeindeammannamt Bonstetten ZH wird angewiesen, Ziffer 1 des mit Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Gesuchsteller zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von den Gesuchstellern vorzuschüssen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr wird auf Fr. 600.– festgesetzt und der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, den Gesuchstellern eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 750.– zzgl. 8.1% MWST zu bezahlen.
- 5./6. Mitteilungen / Rechtsmittelbelehrung.

Berufungsanträge:

der Berufungsklägerin (act. 2 S. 2):

- "1. Das oben genannten Urteil des Bezirksgerichts Affoltern ist aufzuheben.
2. Erstreckung des Zeitraums zur Räumung der gegenständlichen Wohnung inkl. aller Nebenräume sowie den Garagenplatz Nr. 2 um eine Frist von mindestens 3 Monaten beginnend ab dem 1. April 2026.
3. Das zuständige Stadtammann- und Betreibungsamt Bonstetten anzuweisen, von einer Vollstreckung abzusehen.
4. Zulassung meiner Stellungnahme vom 03.02.2026 gemäss Antrag zur Wiedereinsetzung vom 14.03.2026 an das Obergericht des Kantons Zürich.
5. Bitte an das Obergericht, die gesamte Situation als individuellen sozialen Härtefall einzustufen und deshalb dem menschlichen Bedürfnis nach einer Unterkunft Priorität einzuräumen."

Erwägungen:

I.

1. Mit Eingabe vom 18. November 2025 stellten die Gesuchsteller und Berufungsbeklagten (fortan Berufungsbeklagte) beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Affoltern (fortan Vorinstanz) das vorstehend wiedergegebene Ausweisungsbegehren gegen die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (fortan Berufungsklägerin; vgl. act. 6/1 und Beilagen act. 6/3/1-11). Mit Verfügung vom 21. November 2025 ordnete die Vorinstanz das schriftliche Verfahren an. Sodann setzte sie der Berufungsklägerin eine nicht erstreckbare Frist von 20 Tagen ab Zustellung der Verfügung an, um schriftlich zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen, unter Androhung von Säumnisfolgen (act. 6/4). Nach zunächst gescheiterten Zustellversuchen (act. 6/6-7) konnte die vorerwähnte Verfügung der Berufungsklägerin am 14. Januar 2026 zugestellt werden (act. 6/8-9). Ihre anschliessende Stellungnahme vom 4. Februar 2026 (Poststempel; act. 6/10) qualifizierte die Vorinstanz als verspätet und erliess in der Folge den eingangs

wiedergegebenen Ausweisungsentscheid vom 6. Februar 2026 (act. 6/11 [unbegründetes Urteil] und act. 6/15 = act. 5 [begründete Fassung]). Das begründete Urteil wurde der Berufungsklägerin am 6. März 2026 zugestellt (act. 6/17). Die zehntägige Rechtsmittelfrist endete am Montag, 16. März 2026 (Art. 142 Abs. 1 und 3 ZPO).

2.1 Gegen diesen Entscheid erhob die Berufungsklägerin mit hierorts am 16. März 2026 überbrachter Eingabe rechtzeitig Berufung (act. 2) mit den eingangs wiedergegebenen Anträgen.

2.2 Mit der Berufungsschrift reichte die Berufungsklägerin eine weitere, an das Obergericht des Kantons Zürich adressierte und auf den 14. März 2026 datierte Eingabe ein, mit welcher sie um "Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gemäss ZPO [...]" ersucht (act. 2a). Ihre Schilderungen sind zusammen mit ihrem Antrag als Begehren um Fristwiederherstellung im Sinne von Art. 148 f. ZPO zu verstehen (vgl. dazu nachstehend Ziff. II.5).

2.3 Ob sich die von der Berufungsklägerin eingereichten Beilagen (act. 4/1-4) auf die Berufung (act. 2) oder das Gesuch um Fristwiederherstellung (act. 2a) beziehen, ist nicht klar, da sie sich zu diesen mit keinem Wort äussert.

3. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-18). Von der Einholung einer Berufungsantwort wurde abgesehen (Art. 312 Abs. 1 ZPO) und auf das Einholen eines Kostenvorschusses (Art. 98 ZPO) umständehalber verzichtet. Den Berufungsbeklagten sind mit vorliegendem Entscheid die Doppel von act. 2 und act. 2a zuzustellen.

II.

1. Mit der Berufung können die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes sowie die unrichtige Rechtsanwendung durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (vgl. Art. 310 ZPO). Die Berufung ist zu begründen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO), d.h. die Berufungsklägerin hat im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid ihrer Meinung nach falsch sein und deshalb

abgeändert werden soll (sog. Begründungslast, vgl. Reetz, in: Sutter-Somm/Löt-scher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. A., Art. 311 N 36). Bei Eingaben von Laien ist dabei sehr wenig zu verlangen. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung muss wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. statt vieler OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, E. 2.2.1, OGer ZH LF230044 vom 19. September 2023, E. 3).

2. Hinsichtlich der allgemeinen (rechtlichen) Ausführungen zum Rechts-schutz in klaren Fällen nach Art. 257 ZPO sowie zur Zahlungsverzugskündigung im Sinne von Art. 257d OR kann – um Wiederholungen zu vermeiden – auf die entsprechenden zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 5 S. 3 f.). Diese erwog ferner konkret, die Stellungnahme der Berufungsklä-gerin zum Ausweisungsbegehren sei verspätet erfolgt. Nach zwei erfolglosen Ver-suchen der Zustellung gegen Gerichtsurkunde sei das Gemeindeammann- und Betreibungsamt Bonstetten ZH mit Schreiben vom 9. Januar 2026 mit der Zustel-lung der Verfügung vom 21. November 2025 beauftragt worden, mit welcher der Berufungsklägerin eine nicht erstreckbare Frist von 20 Tagen angesetzt worden sei, um zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen. Diese Verfügung habe der Berufungsklägerin am 14. Januar 2026 zugestellt werden können. Die ihr an-gesetzte Frist habe folglich am 3. Februar 2026 geendet. Die Berufungsklägerin habe ihre schriftliche Stellungnahme mit Datum 3. Februar 2026 erst am 4. Fe-bruar 2026 der Post übergeben, weshalb sie verspätet erfolgt und deshalb nicht zu beachten sei. Folglich gelte die Sachdarstellung der Berufungsbeklagten in de-ren Gesuch als unbestritten. Demnach hätten die Parteien am 1. März 2024 einen unbefristeten Mietvertrag über die 3.5-Zimmer Duplex-/Maisonette-Wohnung inkl. Nebenräume und Garagenplatz Obere Einstellhalle Nr. 2 an der D.____-strasse 1 in E.____ abgeschlossen. Mit Schreiben vom 13. Juli 2025 habe die Vermie-terschaft die Berufungsklägerin für ausstehende Mietzinszahlungen gemahnt und ihr eine dreissigtägige Frist zur Begleichung der Ausstände angesetzt mit der An-drohung, dass bei deren unbenutztem Ablauf das Mietverhältnis ausserordentlich

gekündigt werde. Innert Frist habe die Berufungsklägerin die ausstehenden Mietzinse nicht beglichen. Nach unbenutztem Fristablauf habe die Vermieterschaft der Berufungsklägerin am 4. September 2025 unter Verwendung des amtlichen Formulars per 31. Oktober 2025 gekündigt. Die Vermieterschaft habe mit der Zahlungsaufforderung vom 13. Juli 2025 und der Kündigung vom 4. September 2025 die Formen und Fristen von Art. 257d und Art. 266l OR eingehalten und das Mietverhältnis per 31. Oktober 2025 gültig aufgelöst. Die Berufungsklägerin befinde sich daher ohne Rechtsgrund im Mietobjekt. Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Dem Ausweisungsantrag wurde folglich stattgegeben (act. 5 S. 3 ff.).

3. Dagegen bringt die Berufungsklägerin in der Berufungsschrift vor, es sei ihr zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, aus der Wohnung auszuziehen, da sie ansonsten obdachlos würde. Selbst dem Sozialdienst Unteramt stünden zur Zeit keine Notunterkünfte zur Verfügung, weshalb sie um eine dreimonatige Erstreckung ersuche, um mit Hilfe des Sozialamtes eine neue Wohnung zu finden. Sie sei unverschuldet in eine finanzielle Notlage geraten und werde die Mietzinsrückstände ausgleichen, sobald ihr dies möglich sei (act. 2).

4.1 Mit diesen Ausführungen in der Berufungsschrift setzt sich die Berufungsklägerin mit den Erwägungen im angefochtenen Entscheid bzw. den Gründen der Vorinstanz für die Ausweisung (Weiterbenutzung des Mietobjektes trotz gültiger Kündigung nach Art. 257d OR zufolge Zahlungsrückstands) nicht ansatzweise auseinander und stellt die vorfrageweise geprüfte Gültigkeit der Kündigung auch nicht in Frage. Insbesondere bestreitet sie den Mietzinsrückstand nicht, sondern macht geltend, sie werde diesen ausgleichen, sobald ihr dies wieder möglich sei. Diese Ausführungen sind unbehelflich und damit kommt die Berufungsklägerin ihrer Begründungsobliegenheit nach Art. 311 Abs. 1 ZPO nicht nach, weshalb auf die Berufung nicht einzutreten ist.

4.2 Soweit die Berufungsklägerin eine Mieterstreckung beantragt, kann darüber nicht entschieden werden, weil eine solche nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildet. Darüber wäre in einem mietrechtlichen Kündigungsschutzverfahren zu befinden. Auf das entsprechende Begehren ist daher nicht

einzutreten. Es ist allerdings darauf hinzuweisen, dass bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstands des Mieters eine Erstreckung des Mietverhältnisses von vornherein ausgeschlossen ist (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR).

4.3 Der Berufung kommt gemäss Art. 315 Abs. 1 ZPO von Gesetzes wegen aufschiebende Wirkung zu, weshalb auf den entsprechenden Antrag der Berufungsklägerin ebenfalls nicht einzutreten ist.

5.1 In ihrer einleitend erwähnten zweiten Eingabe vom 14. März 2026 (vgl. Ziff. I.2.2) äussert sich die Berufungsklägerin zu ihrer von der Vorinstanz als verspätet erachteten Stellungnahme vom 4. Februar 2026 und macht unter Erläuterung ihrer damaligen grippalen Erkrankung geltend, sie habe die Gerichtsurkunde am "14.02.2026" durch einen Bekannten abholen lassen. Sie habe diese erst am "03.02.2026" geöffnet und gleichentags Stellung genommen. Zuzufolge ihrer Erkrankung habe sie einen Bekannten beauftragt, die Stellungnahme per Einschreiben am "04.02.2026" an die Vorinstanz zu versenden, in der Annahme, diese werde innert Frist ankommen (act. 2a S. 1).

5.2 Gemäss Art. 148 Abs. 1 ZPO kann das Gericht auf Gesuch einer säumigen Partei eine Nachfrist gewähren, wenn die Partei glaubhaft macht, dass sie kein oder nur ein leichtes Verschulden an der Säumnis trifft. Das Gesuch ist innert 10 Tagen seit Wegfall des Säumnisgrundes einzureichen (Art. 148 Abs. 2 ZPO). Ist ein Entscheid eröffnet worden, so kann die Wiederherstellung nur innerhalb von sechs Monaten seit Eintritt der Rechtskraft verlangt werden (Art. 148 Abs. 3 ZPO). Ein begründetes Fristwiederherstellungsgesuch ist jedoch bei dem Gericht einzureichen, vor dem die Säumnis stattgefunden hat. Für ein Begehren um Wiederherstellung der Frist für die Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren im vorinstanzlichen Ausweisungsverfahren ist somit nicht die Kammer, sondern die Vorinstanz zuständig, und zwar auch dann, wenn – wie vorliegend – bereits ein Entscheid derselben ergangen ist (vgl. OGer ZH PF230032 vom 25. Mai 2023, E. 4.1 m.w.H.; KuKo ZPO-Hoffmann-Nowotny/Brunner, 3. A., Art. 149 N 3; BK ZPO-Frei, 2. A., Art. 149 N 6 f.).

5.3 Nach dem Gesagten ist die Eingabe der Berufungsklägerin vom 14. März 2026 (act. 2a inkl. Beilagen act. 4/1-4) der Vorinstanz zur Prüfung als Fristwiederherstellungsgesuch im Sinne von Art. 148 f. ZPO zu überweisen. Eine Kopie verbleibt in den Akten des vorliegenden Verfahrens.

6. In der vorliegenden Konstellation (Nichteintreten auf die Berufung mangels hinreichender Begründung, vgl. Ziff. II.4) drängte sich eine Sistierung des Berufungsverfahrens bis zum Entscheid der Vorinstanz betreffend Fristwiederherstellung nicht auf; weist die Vorinstanz das Wiederherstellungsgesuch ab oder tritt nicht darauf ein, bleibt es beim vorinstanzlichen Entscheid, dessen Anfechtung erfolglos war. Weist die Vorinstanz das Wiederherstellungsgesuch gut, würde ein neuer, berufungsfähiger Entscheid ergehen.

7. Die Vorinstanz ist darauf hinzuweisen, dass das Gesuch der Berufungsklägerin um Gewährung der aufschiebenden Wirkung als Gesuch um Aufschub der Vollstreckung ihres Entscheids vom 6. Februar 2026 im Sinne vorsorglicher Massnahmen im Wiederherstellungsverfahren zu behandeln sein wird. Dabei ist zu bedenken, dass die Ausweisung von Mietern aus einer Wohnung ein typischer Fall einer praktisch nicht mehr rückgängig zu machenden Massnahme ist (vgl. OGer ZH PF230032 vom 25. Mai 2023, E. 5).

III.

Umständehalber sind für das Berufungsverfahren keine Kosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen; der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, und den Berufungsbeklagten nicht, weil ihnen im Rechtsmittelverfahren keine Aufwände entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Berufung der Berufungsklägerin wird nicht eingetreten.
2. Auf das Gesuch der Berufungsklägerin um Mieterstreckung wird nicht eingetreten.
3. Auf das Gesuch der Berufungsklägerin um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird nicht eingetreten.
4. Die Eingabe der Berufungsklägerin vom 14. März 2026 inkl. Beilagen (act. 2a und act. 4/1-4) wird dem Einzelgericht des Bezirksgerichtes Affoltern zur Prüfung als Fristwiederherstellungsgesuch überwiesen.
5. Für das Berufungsverfahren werden keine Kosten erhoben.
6. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
7. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagten unter Beilage der Doppel von act. 2 und act. 2a, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Affoltern unter Beilage der erstinstanzlichen Akten sowie von act. 2a und act. 4/1-4, je gegen Empfangsschein.
8. 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. 14'400.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Gautschi

versandt am: