

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260041-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E- Lichti Aschwanden und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie
Gerichtsschreiber MLaw B. Lakic

Urteil vom 11. Mai 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

Stadt Zürich,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Soziale Einrichtungen und Betriebe der Stadt Zürich

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

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes
Zürich vom 13. April 2026 (ER260049)**

Erwägungen:

1.1. Die Berufungsbeklagte schloss mit der Berufungsklägerin am 14. August / 13. Oktober 2025 einen bis zum 31. Januar 2026 befristeten Beherbergungs- und Betreuungsvertrag ab (act. 5/3/1). Mit Eingabe vom 13. März 2026 (Datum Poststempel) gelangte die Berufungsbeklagte an die Vorinstanz und stellte gestützt auf Art. 257 ZPO (Rechtsschutz in klaren Fällen) ein Ausweisungsbegehren (act. 5/1). Daraufhin wurde der Berufungsklägerin mit Verfügung vom 16. März 2026 Frist zur Stellungnahme angesetzt (act. 5/4). Die Verfügung wurde der Berufungsklägerin am 19. März 2026 zugestellt (act. 5/5), eine Stellungnahme wurde nicht eingereicht. Mit Urteil vom 13. April 2026 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gut. Zugleich wurde das Stadtammannamt Zürich ... angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken (act. 5/6 = act. 3 = act. 4 [Aktenexemplar]).

1.2. Mit Eingabe vom 21. April 2026 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin rechtzeitig Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil (act. 2; zur Rechtzeitigkeit act. 5/7b).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 5/1-7). Das Verfahren ist spruchreif. Auf die Ausführungen der Berufungsklägerin ist nur insoweit einzugehen, als sie für den Berufsentscheid relevant sind.

2. Im Berufungsverfahren können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 311 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Berufungsinstanz entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der angefochtene Entscheid nach Auffassung der die Berufung führenden Partei unrichtig sein soll. Dies setzt eine minimale Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid voraus. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf

die Berufung nicht einzutreten. Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren grundsätzlich nur zuzulassen, wenn sie (a) ohne Verzug vorgebracht werden und (b) trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, die Sachdarstellung im Gesuch der Berufungsbeklagten sei unbestritten geblieben. Entsprechend hätte die Berufungsklägerin ungeachtet der vereinbarten Mietdauer das Mietobjekt der Berufungsbeklagten bis zum Urteilsdatum nicht ordnungsgemäss übergeben (act. 4 E. 2.1.). Ferner unterstünden die Betreuungs- und Beherbergungsverträge für begleitetes Wohnen der Stadt Zürich grundsätzlich dem Mietrecht. Unter Verweis auf Art. 255 Abs. 1 und 2 sowie Art. 266 Abs. 1 OR erwog die Vorinstanz, dass das Vertragsverhältnis bei befristeten Vertragsverhältnissen ohne Kündigung mit Ablauf der vereinbarten Dauer ende. Da der Beherbergungs- und Betreuungsvertrag bis zum 31. Januar 2026 befristet gewesen sei und kein Anspruch auf Vertragserneuerung bestanden habe, befände sich die Berufungsklägerin ohne Rechtsgrund im Vertragsobjekt (act. 4 E. 2.2.). Somit sei das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gutzuheissen (act. 4 E. 2.3.).

In Bezug auf die Vollstreckungsmodalitäten ordnete die Vorinstanz die Zwangsvollstreckung der Ausweisung an, ohne eine sog. Schonfrist zu gewähren (vgl. act. 4 E. 3 und Dispositiv-Ziffer 2).

3.2. Dagegen bringt die Berufungsklägerin vor, sie wohne mit ihren drei kleinen Kindern (8-jährig, 7-jährig und 2-jährig) in einer Übergangswohnung der Stadt Zürich. Per 15. Juli 2026 habe sie eine neue Wohnung an der B.____-strasse in Zürich. Um die Obdachlosigkeit von ihr und den Kindern zu verhindern, beantragt sie die Verlängerung der Übergangswohnung bis zum 15. Juli 2026 (act. 2).

4.1. Wie dargelegt hat sich die Berufungsklägerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht geäußert. Weshalb sie dies unterliess, legt sie in ihrer Berufung nicht dar. Folglich stellen die erstmalig im Berufungsverfahren aufgestellten Behauptungen allesamt Noven (d.h. unzulässige neue Vorbringen) dar, die nicht berücksichtigt werden können (vgl. vorstehend E. 2. i.f.). Gegen die Ausweisung selbst bringt

die Berufungsklägerin somit nichts vor. Die Berufung ist demnach abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil zu bestätigen.

4.2. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Berufungsklägerin mit ihrem Begehren um "Verlängerung der Übergangswohnung bis zum 15. Juli 2026" sinngemäss rügt, dass die Vorinstanz keine Schonfrist ansetzte. Dem Gericht steht diese Möglichkeit offen (vgl. OGer ZH PF150001 vom 10. Februar 2015 E. 3.4.; OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015; BGer 4A_391/2013 E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]). Bei Ausweisungen aus Wohnbauten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass der Schuldner innert angemessener Frist freiwillig das Mietobjekt verlassen wird. Aber auch in einem solchen Fall kann die zusätzliche Frist nur *kurz* sein und darf insbesondere nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen (vgl. BGE 117 IA 336 E. 2.b; BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8. m.w.H.; BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]).

Die Gewährung einer Frist für den Auszug käme angesichts des unangefochten gebliebenen Ausweisungsentscheids nicht in Frage, zumal zu berücksichtigen ist, dass sich die Berufungsklägerin seit 31. Januar 2026 ohne Rechtsgrund in der fraglichen Wohnung befindet. Mit Schreiben vom 12. Februar 2026 gewährte die Berufungsbeklagte der Berufungsklägerin sodann bereits eine Verlängerung der Auszugsfrist bis 28. Februar 2026 (act. 3/2 und act. 4 E. 2.2). Die Gewährung einer weiteren Frist bis am 15. Juli 2026 für den Auszug würde daher einer unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen. Zudem wusste die Berufungsklägerin spätestens seit der Vertragsunterzeichnung im Oktober 2025, dass das Mietverhältnis auf Ende Januar 2026 befristet war und kein Anspruch auf Vertragserneuerung bzw. -verlängerung bestand (vgl. act. 4/3/1). Auch wenn nachvollziehbar ist, dass sich die Berufungsklägerin in einer schwierigen

gen Situation befindet, würde dies nicht rechtfertigen, den vorinstanzlichen Entscheid betreffend Vollstreckungsmassnahmen abzuändern.

4.3. Gegebenenfalls kann der Berufungsklägerin im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch ein kurzer Aufschub gewährt werden und es kann die zuständige Sozialbehörde nötigenfalls für eine Notwohnung angerufen werden (OGer ZH LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016 E. 5c).

5. Die Berufungsklägerin unterliegt, indes ist umständehalber von der Erhebung von Gerichtskosten abzusehen. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen, der Berufungsklägerin nicht, da sie unterliegt, der Berufungsbeklagten nicht, weil sie sich im Rechtsmittelverfahren nicht äussern musste und ihr daher keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung der Berufungsklägerin wird abgewiesen und das Urteil des Einzelgerichts Audienz des Bezirksgerichts Zürich vom 13. April 2026 wird bestätigt.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, 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 CHF 10'500.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw B. Lakic

versandt am: