

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260055-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach
sowie Gerichtsschreiberin MLaw L. Kappeler

Urteil vom 7. Juli 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

Politische Gemeinde C. _____,

Gesuchsellerin und Berufungsbeklagte

betreffend **Ausweisung**

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren des
Bezirksgerichtes Winterthur vom 18. Mai 2026 (ER260023)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Mietvertrag vom 17. Mai 2024 (act. 6/4/2) mieteten die Gesuchsgegner und Berufungskläger (nachfolgend Berufungskläger) von der Gesuchstellerin und Berufungsbeklagten (nachfolgend Berufungsbeklagte) eine 4.5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss an der D. _____-strasse ... in C. _____ (nachfolgend Mietobjekt). Der monatliche Bruttomietzins für das Mietobjekt beträgt aktuell Fr. 1'950.– (act. 6/4/2 S. 1), zuzüglich Fr. 125.– für einen Garagenparkplatz (vgl. act. 6/4/3). Mit Schreiben vom 16. Januar 2026 mahnte die Berufungsbeklagte die Berufungskläger für ausstehende Mietzinsen in der Höhe von Fr. 2'075.–, setzte ihnen eine Zahlungsfrist von 30 Tagen an und drohte für den Säumnisfall die Kündigung des Mietverhältnisses an (act. 6/4/4). Nach Ablauf der Zahlungsfrist kündigte die Berufungsbeklagte den Berufungsklägern das Mietverhältnis mit amtlichen Formular vom 26. Februar 2026 per 31. März 2026 (act. 6/4/6).

1.2. Mit Gesuch vom 1. April 2026 (act. 6/1), verbessert mit Eingabe vom 17. April 2026 (vgl. act. 6/5-6), stellte die Berufungsbeklagte beim Einzelgericht summarisches Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur (nachfolgend Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen gegen die Berufungskläger. Mit Verfügung vom 20. April 2026 wurde den Berufungsklägern eine Frist von 10 Tagen zur Stellungnahme angesetzt (act. 6/9). Innert Frist ging keine Stellungnahme der Berufungskläger ein. Mit Urteil vom 18. Mai 2026 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten gut und verpflichtete die Berufungskläger, das Mietobjekt samt zugehörigem Keller-, Estrichabteil und Tiefgaragenplatz unverzüglich zu räumen und der Berufungsbeklagten ordnungsgemäss zu übergeben. Zugleich wurde das Gemeindeammanamt E. _____ angewiesen, den Ausweisungsbefehl auf erstes Verlangen der Berufungsbeklagten zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde auf Fr. 900.– festgesetzt und den Berufungsklägern je zur Hälfte auferlegt. Parteientschädigungen

wurden keine zugesprochen (act. 6/11 = act. 3 = act. 5 [Aktenexemplar], nachfolgend zitiert als act. 5).

1.3. Gegen dieses Urteil erhoben die Berufungskläger mit Eingabe vom 26. Mai 2026 fristgerecht (vgl. act. 6/12) Berufung beim Obergericht des Kantons Zürich (act. 2). Sie ersuchen sinngemäss um Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Abweisung des Ausweisungsgesuchs, eventualiter um Aufschub der Ausweisung.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (vgl. act. 6/1-12). Auf das Einholen einer Berufungsantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

2.

2.1. Mit der Berufung sind erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar (vgl. Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO), wobei in vermögensrechtlichen Angelegenheiten der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens Fr. 10'000.– betragen muss (vgl. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Geht es in einem summarischen Ausweisungsverfahren (Rechtsschutz in klaren Fällen gemäss Art. 257 ZPO) – wie vorliegend – nur um die Ausweisung aus Wohn- oder Geschäftsräumen und ist nicht auch die Kündigung strittig, ist der Streitwert auf sechs Bruttomonatsmieten zu bemessen (vgl. BGE 144 III 346 E. 1.2.1). Der Streitwert beträgt damit vorliegend Fr. 12'450.– (ebenso die Vorinstanz in act. 5 E. IV.2). Das Rechtsmittel der Berufung ist somit gegeben.

2.2. Das Berufungsverfahren richtet sich nach den Art. 308 ff. ZPO. Die Berufung ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und vollständig begründet einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Berufungsverfahren 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).

3.

3.1. Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren der Berufungsbeklagten im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen (Art. 257 ZPO) gut. Sie erwog, gemäss unbestrittener Sachdarstellung der Berufungsbeklagten hätten sich die Berufungskläger für Mietzinse in der Höhe von Fr. 2'075.– im Zahlungsverzug befunden. Die Kündigungsandrohungen gemäss Art. 257d OR seien den Berufungsklägern eingeschrieben und je separat am 16. Januar 2026 zugesandt worden und gälten per 26. Januar 2026 als zugestellt. Innert Frist sei der rückständige Mietzins unbestrittenermassen nicht bezahlt worden (act. 5 E. III.2.1.). Am 26. Februar 2026 seien die Kündigungen je schriftlich und mittels amtlichem Formular per 31. März 2026 ausgesprochen worden. Diese Kündigungen gälten per 28. Februar 2026 als zugestellt. Damit sei das Mietverhältnis gültig per 31. März 2026 aufgelöst worden. Die Berufungskläger hätten das Mietobjekt nicht verlassen, weshalb dem Ausweisungsbegehren zu entsprechen sei (act. 5 E. III.2.2.).

3.2. Die Berufungskläger führen in ihrer Berufung im Wesentlichen aus, es sei nicht ihre Absicht gewesen, ihren Verpflichtungen nicht nachzukommen. Die Probleme seien aufgrund ihrer finanziellen Belastung, verschiedener Pfändungen sowie Missverständnissen im Zusammenhang mit Zahlungen von Behörden und anderen Stellen entstanden. Nach ihrem Verständnis seien die Mietzinszahlungen grösstenteils beglichen worden. Die Situation sei insbesondere auch für ihre beiden Kinder belastend. Sollte ein Verbleib im Mietobjekt nicht möglich sein, so sei das Mietverhältnis zumindest bis Ende Juli 2027 zu erstrecken, damit sie Ersatzwohnraum suchen und den Kindern einen möglichst schonenden Übergang ermöglichen könnten (act. 2).

3.3. Wie dargelegt haben sich die Berufungskläger im vorinstanzlichen Verfahren nicht geäussert. Weshalb sie dies unterliessen, legen sie in ihrer Berufung nicht dar. Folglich stellen die erstmalig im Berufungsverfahren aufgestellten Behauptungen allesamt Noven (d.h. neue Vorbringen) dar, die nicht mehr berücksichtigt werden können, da die Berufungskläger nicht dartun, dass die entsprechenden Voraussetzungen gegeben wären (vgl. oben E. 2.2). Gegen die Auswei-

sung selbst bringen die Berufungskläger somit nichts vor. Die Berufung ist demnach abzuweisen und das vorinstanzliche Urteil zu bestätigen.

Selbst wenn die Ausführungen der Berufungskläger aber noch zu berücksichtigen wären, so könnten diese den vorinstanzlichen Entscheid nicht umstossen. So stellen die Berufungskläger nicht in Abrede, dass sie mit der Zahlung fälliger Mietzinse im Rückstand waren, die Berufungsbeklagte sie diesbezüglich mit Schreiben vom 16. Januar 2026 abmahnte und ihnen eine Zahlungsfrist von 30 Tagen ansetzte, sie aber den Ausstand innert Frist nicht beglichen haben. Folglich war die Berufungsbeklagte gemäss Art. 257d Abs. 2 OR berechtigt, die ausserordentliche Kündigung auszusprechen. Daran würde sich auch nichts ändern, wenn die Berufungskläger die Mietzinsausstände mittlerweile beglichen hätten. Ebenso spielen die Gründe für das Ausbleiben der Mietzinszahlungen grundsätzlich keine Rolle (vgl. etwa OGer ZH LF240061 vom 25. Juni 2024, E. 6.1.).

3.4. Nachdem die Kündigung gemäss Art. 257d OR wirksam ist, fällt eine Erstreckung des Mietverhältnisses ausser Betracht (Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Im Übrigen handelt es sich dabei um einen neuen Antrag im Berufungsverfahren, der deswegen verspätet ist und auf den nur schon aus diesem Grund nicht einzutreten ist (Art. 317 Abs. 2 ZPO). Soweit die Berufungskläger damit geltend machen wollen, ihnen sei eine kurze Frist zum freiwilligen Vollzug im Sinne einer sogenannten Schonfrist einzuräumen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass eine solche Frist nur *kurz* sein kann und nicht auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses hinauslaufen darf (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 Schonfrist mit der von den Berufungsklägern beantragten Dauer von über einem Jahr bis Ende Juli 2027 ist damit von vornherein ausgeschlossen. Nachdem sich die Berufungskläger sodann seit 31. März 2026 ohne Rechtsgrund im Mietobjekt befinden, käme die Gewährung einer auch nur kurzen Frist für den Auszug aus dem Mietobjekt einer (weiteren) unzulässigen Erstreckung des Mietverhältnisses gleich. Auch wenn nachvollziehbar ist, dass sich die Berufungskläger und ihre Kinder in einer schwierigen Situation befinden,

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

3.5. Im Ergebnis ist die Berufung damit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

4.

4.1. Ausgangsgemäss werden die Berufungskläger für das vorliegende Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ihnen sind die Kosten je hälftig aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Die Kosten für das Berufungsverfahren sind unter Berücksichtigung des Streitwerts von Fr. 12'450.– (vgl. oben E. 2.1) und in Anwendung von §§ 2, 4, 8 und 12 GebV OG auf Fr. 700.– festzusetzen.

4.2. Unter den gegebenen Umständen sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Den Berufungsklägern nicht, weil sie im Berufungsverfahren unterliegen, und der Berufungsbeklagten nicht, weil ihr kein wesentlicher Aufwand entstanden ist, der zu entschädigen wäre.

Es wird erkannt:

1. Die Berufung wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Das Urteil des Einzelgericht summarisches Verfahren des Bezirksgerichts Winterthur vom 18. Mai 2026 wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 700.– festgesetzt und den Berufungsklägern je hälftig auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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 mietrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 12'450.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw L. Kappeler

versandt am: