

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: LF260057-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Ersatzoberrichterin MLaw N. Menghini Griessen
sowie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss vom 12. Juni 2026

in Sachen

1. **A.**_____,

2. ...,

Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin

gegen

B._____,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

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

**Berufung gegen ein Urteil des Einzelgerichtes des Bezirksgerichtes Bülach
vom 20. März 2026 (ER260022)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 18. Februar 2026 (Datum des Poststempels: 19. Februar 2026) reichte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (nachfolgend Be-

rufungsbeklagte) ein Ausweisungsgesuch gegen die Gesuchsgegnerin und Berufungsklägerin (nachfolgend Berufungsklägerin) und ihre volljährige Tochter ein (act. 8/1). Nach Eingang der Stellungnahme der Berufungsklägerin (act. 8/6) hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 20. März 2026 gut (act. 8/9 [unbegründetes Urteil] und act. 8/13 = act. 7 [begründete Fassung]).

1.2. Mit Eingabe vom 19. Mai 2026 (Datum Poststempel) erhob die Berufungsklägerin dagegen rechtzeitig (act. 8/14) Berufung bei der Kammer. Da zunächst unklar war, auf welches Verfahren sich die Eingabe bezog, wurde sie an die Vorinstanz weitergeleitet (vgl. PZ260057) und hernach wieder an die Kammer retourniert (act. 6).

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 8/1–15). Das Verfahren ist spruchreif.

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 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 Berufungsklägerin habe die Ausführungen der Berufungsbeklagten nicht bestritten, wonach sie den Mietzins für den Monat November 2025 nicht bezahlt habe und ihr mit Einschreiben vom

12. November 2025 eine 30-tägige Frist zur Bezahlung der rückständigen Mietzinse mit der Androhung angesetzt worden sei, dass im Säumnisfall das Mietverhältnis gekündigt werde. Die Berufungsklägerin habe auch nicht bestritten, dass das Mietverhältnis mit amtlichem Formular vom 29. Dezember 2025 auf den 31. Januar 2026 gekündigt worden sei (act. 4/6). Die Berufungsbeklagte habe mit der Zahlungsaufforderung vom 12. November 2025 und der Kündigung vom 29. Dezember 2025 die Form und Fristen von Art. 257d und 266I OR eingehalten und das Mietverhältnis der Wohnung und der Parkplätze gültig per 31. Januar 2026 aufgelöst. Die Berufungsklägerin befinde sich daher heute ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 3 E. 3).

3.2. Die Berufungsklägerin erklärt in ihrer Eingabe, fristgerecht Berufung gegen das Urteil vom 20. März 2026 zu erheben. Sie befinde sich in einer sehr schwierigen persönlichen und finanziellen Situation. Der Mietzins habe bis auf einhalb Monate bezahlt werden können. Die offenen Beträge seien unter anderem aufgrund ihrer familiären Belastung entstanden. Ihr minderjähriger Sohn, ihre volljährige Tochter sowie deren minderjähriger Sohn würden bei ihr im Haushalt leben. Eine sofortige Räumung würde bedeuten, dass die Familie ohne Unterkunft dastehe und Gefahr laufe, auf der Strasse zu landen. Sie bitte daher das Gericht inständig um eine Fristverlängerung bis Ende Jahr, um genügend Zeit zu haben, eine geeignete Wohnung zu finden (act. 2).

3.3. Die Berufungsklägerin richtet sich mit ihrer Eingabe zwar gegen das vorinstanzliche Urteil. Sie legt zwar ihre missliche Lage nachvollziehbar dar. Dies ändert jedoch nichts daran, dass sie sich nicht mit der vorinstanzlichen Begründung auseinandersetzt. Sie stellt weder die Richtigkeit des vorinstanzlichen Entscheids in Frage noch zeigt sie auf, an welchen Mängeln das vorinstanzliche Urteil leiden soll. Vielmehr räumt die Berufungsklägerin ein, aufgrund ihrer "familiären Belastung" einhalb Monatsmietzinse im Rückstand zu sein (vgl. act. 2). Damit fehlt es auch nach den reduzierten Anforderungen an die Rechtsmitteleingabe von Laien an einer hinreichenden Begründung der Berufung, weshalb darauf nicht eingetreten werden kann.

3.4. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses bis Ende Jahr, wie sie die Berufungsklägerin letztlich verlangt, ist bei Kündigungen wegen Zahlungsverzugs von Gesetzes wegen ausgeschlossen (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Es steht der Berufungsbeklagten indessen frei, eine Erstreckung von sich aus zu gewähren.

3.5. Anzufügen bleibt ferner, dass die Berufungsklägerin seit dem vorinstanzlichen Entscheid vom 20. März 2026 bereits über zwei Monate Zeit hatte, eine neue Wohnung zu suchen. Die Gewährung einer längeren Frist für den Auszug, im Sinne einer Schonfrist, kommt angesichts des vorliegenden Nichteintretensentscheids nicht in Frage. Ausserdem würde sie die schwierige persönliche Situation der Berufungsklägerin (familiäre Belastung, finanzielle Probleme, minderjährige Kinder in der Wohnung), in welcher sie sich zweifelsohne befindet, wohl auch nicht wesentlich entschärfen. Denn eine Schonfrist darf ohnehin nur relativ kurz sein und darf faktisch nicht einer Erstreckung des Mietverhältnisses gleichkommen (OGer ZH LF230002 vom 5. Mai 2023, E. 3.5. ff.; OGer ZH LF190027 vom 31. Juli 2019, E. 4).

3.6. Es ist schliesslich darauf hinzuweisen, dass es dem Vollstreckungsbeamten unbenommen ist, der Berufungsklägerin im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen einen (weiteren) kurzen Aufschub zu gewähren. Für eine Notwohnung kann sich die Berufungsklägerin sodann an die zuständige Sozialbehörde wenden; häufig ziehen die Organe der Vollstreckung schon von sich aus die Behörden bei (OGer ZH PF190027 vom 31. Juli 2019, E. 4.4.; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016, E. 5c; vgl. auch LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10 und LF220049 vom 30. Juni 2022 E. 4.3).

3.7. Die Berufungsklägerin erwähnt in ihrer Eingabe eine "Anhörung" vom 20. Mai 2026, welche nicht stattgefunden habe. Sie verlangt die Neuansetzung des Termins. Allerdings erfolgte im Rahmen des vorinstanzlichen Ausweisungsverfahrens keine Terminansetzung für eine mündliche Verhandlung oder Anhörung. Die Vorinstanz bestätigte den Parteien mit Verfügung vom 26. Februar 2026 den Eingang des Ausweisungsbegehrens und setzte der Berufungsklägerin vielmehr Frist für eine schriftliche Stellungnahme an (act. 8/5). Allenfalls handelt es sich um einen Termin aus dem Verfahren MO260131-C. Laut Auskunft der

Schlichtungsbehörde Bülach findet die Verhandlung am 15. Juli 2026 statt (vgl. act. 6). Sollte es sich um einen anderen Termin handeln, hätte sich die Berufungsklägerin an die Behörde zu wenden, von der die Vorladung stammt.

4.1. Ausgangsgemäss wird die Berufungsklägerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Berufungsklägerin ersucht um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege (act. 2). Eine Person hat Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie nicht über die erforderlichen Mittel verfügt und ihre Anträge nicht aussichtslos erscheinen (vgl. Art. 117 ZPO). Wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, war die Berufung von vornherein aussichtslos. Das Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege ist deshalb abzuweisen. Ob die Berufungsklägerin nicht über die erforderlichen Mittel verfügt, ist daher nicht mehr zu prüfen.

4.2. Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 16'242.– (vgl. act. 3 E. 4.1) ist die Entscheidunggebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 200.– festzusetzen und der Berufungsklägerin aufzuerlegen.

4.3. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Berufungsklägerin nicht, weil sie unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Berufungsklägerin um unentgeltliche Rechtspflege wird abgewiesen.
2. Auf die Berufung wird nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidunggebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt und der Berufungsklägerin auferlegt.
4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Bülach, je gegen Empfangsschein.
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. 16'242.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am:
16. Juni 2026