

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250041-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin lic. iur. S. Mathieu sowie Ge-
richtsschreiberin lic. iur. K. Houweling-Wili

Urteil vom 18. Dezember 2025

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

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

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s. V. des Bezirksgerichtes
Andelfingen vom 1. Juli 2025 (ER250007)**

Erwägungen:

1.

1.1. A._____ (Gesuchsgegner und Beschwerdeführer, nachfolgend Beschwerdeführer) und B._____ (Gesuchsteller und Beschwerdegegner, nachfolgend Beschwerdegegner) schlossen am 23. August 2023 einen bis zum 31. Dezember 2024 befristeten Mietvertrag für eine 1.5-Zimmerwohnung im UG in der Liegenschaft an der C._____ -strasse 1 in D._____ (act. 5/2/1).

1.2. Am 21. Mai 2025 leitete B._____ beim Einzelgericht des Bezirksgerichtes Andelfingen ein Ausweisungsverfahren gegen den Beschwerdeführer ein (act. 5/1). Mit Urteil vom 1. Juli 2025 hiess das Einzelgericht das Ausweisungsbegehren gut und verpflichtete den Beschwerdeführer, die betreffende Wohnung zu räumen und dem Beschwerdegegner in ordnungsgemäsem Zustand mit allen Schlüsseln zurückzugeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 5/10 = act. 3).

1.3. Gegen dieses Urteil erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 12. August 2025 Beschwerde bei der Kammer (act. 2). Er verlangt die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und sinngemäss das Nichteintreten auf das Ausweisungs- und Vollstreckungsbegehren oder eventualiter die Abweisung desselben.

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1-11). Mit Verfügung vom 2. September 2025 wurde dem Beschwerdegegner Frist zur Beschwerdeantwort angesetzt (act. 6). Der Beschwerdegegner erstattete die Beschwerdeantwort am 15. September 2025 innert Frist und verlangte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei (act. 8). Die Beschwerdeantwort wurde dem Beschwerdeführer mit Verfügung vom 21. Oktober 2025 zugestellt unter Ansetzung einer Frist von 10 Tagen für eine allfällige Stellungnahme (act. 10 und act. 11/1). Mit Eingabe vom 27. November 2025 ersuchte der Beschwerdeführer innert Frist um Erstreckung derselben, was mit Verfügung vom 2. Dezember 2025 bewilligt wurde (act. 12). Innert der bis zum 8. Dezember 2025 erstreckten Frist ging keine Stellungnahme ein. Die Sache erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Umfasst wird davon auch die Überprüfung von blosser Unangemessenheit, soweit es um Rechtsfolgeermessen geht (vgl. zum Ganzen etwa ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 4. Aufl. 2025, Art. 320 N 3 f. i.V.m. ZK ZPO-REETZ/THEILER, 4. Aufl. 2025, Art. 310 N 36). Neue Tatsachen und Beweismittel (sog. Noven) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO).

2.2. Die vorliegende Beschwerde vom 12. August 2025 wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich bei der Kammer als der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Sie enthält Anträge und eine Begründung (vgl. act. 2 und act. 5/11/2). Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Die Vorinstanz hiess das Ausweisungsbegehren im Wesentlichen mit der Begründung gut, die Sachdarstellung im Ausweisungsbegehren sei, nachdem sich der Beschwerdeführer nicht innert erstreckter Frist habe vernehmen lassen, unbestritten geblieben und werde durch die eingereichten Unterlagen schlüssig belegt. Der Mietvertrag sei auf Grund bevorstehender Sanierungsarbeiten befristet worden, womit das Mietverhältnis ohne Weiteres am 31. Dezember 2024 geendet habe und auch nicht erstreckt werden könne. Nachdem der Beschwerdeführer das Mietobjekt nicht vertragsgemäss am 3. Januar 2025 und auch nicht innert einer vom Beschwerdegegner am 8. Januar 2025 angesetzten kurzen Nachfrist bis zum 15. Januar 2025 zurückgegeben habe, habe der Beschwerdegegner mit Eingabe vom 30. Januar 2025 eine Ausweisungsklage bei der Schlichtungsbehörde Andelfingen eingeleitet. Das betreffende Verfahren sei mit Beschluss vom 3. April 2025 infolge eines Vergleichs abgeschlossen worden. Dabei habe

sich der Beschwerdegegner vergleichsweise verpflichtet, das Mietobjekt am 2. Mai 2025 um 9.00 Uhr zurückzugeben, und habe sich damit einverstanden erklärt, im Unterlassungsfall behördlich ausgewiesen zu werden. Der Beschwerdeführer habe auch diese Frist nicht eingehalten, weshalb ihm der Beschwerdegegner eine letzte Nachfrist bis zum 19. Mai 2025, 10.00 Uhr, angesetzt habe, um das Mietobjekt zurückzugeben. Dessen ungeachtet habe der Beschwerdeführer das Mietobjekt dem Beschwerdegegner bis heute nicht ordnungsgemäss übergeben. Von einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses könne auf Grund der mehrmaligen Kontaktaufnahmen und Erhebung einer Ausweisungsklage klarerweise nicht ausgegangen werden. Der Beschwerdeführer befinde sich ohne Rechtsgrund im Mietobjekt, weshalb dem Ausweisungsantrag stattzugeben und auch dem Vollstreckungsantrag des Beschwerdegegners zu entsprechen sei (act. 3 S. 2 ff.).

3.2. Der Beschwerdeführer bringt dagegen im Beschwerdeverfahren zusammengefasst vor, die im Urteil zitierte Ausweisungs-/Vollstreckungsanordnung vom 9. Januar 2025 hätte infolge der offensichtlichen Fehldeklaration des Ursprungsdatums von Amtes wegen nicht zu den Akten genommen werden dürfen. Entsprechend hätten auch die Schlussfolgerungen daraus keinen Beitrag zur Entscheidungsfindung leisten dürfen, was aber stattgefunden habe, genauso wie in der Begründung die Annahme, es hätten mehrmalige Kontaktaufnahmen stattgefunden. Ein geeigneter Ausweisungs- resp. Vollstreckungstitel sei bisher auch nicht beigebracht worden. In dem per 31. März 2025 geschlossenen Vergleich habe er seine Zustimmung gegeben, dass die Schlichtungsbehörde Andelfingen das zuständige Gemeindeammannamt zu einer allfälligen Vollstreckung anweise, nicht jedoch eine andere zu wählende Instanz. Generell sei das Gericht nicht zuständig für ein Ausweisungsbegehren ohne Vollstreckungstitel, weshalb die Vorinstanz auf das Begehren nicht hätte eintreten dürfen (act. 2).

3.3. Der Beschwerdegegner identifiziert sich demgegenüber mit dem vorinstanzlichen Entscheid und führt weiter aus, die Parteien hätten anlässlich des Ausweisungsverfahrens bei der Schlichtungsbehörde eine Vereinbarung getroffen, welche zur einvernehmlichen Erledigung desselben geführt habe. In der Vereinba-

zung habe sich der Beschwerdeführer verpflichtet, das Mietobjekt spätestens am 2. Mai 2025 zurückzugeben, und sich im Unterlassungsfall einverstanden erklärt, dass dieser Vergleich per 5. Mai 2025 als Ausweisungs- und Vollstreckungstitel gelte. Diese Vereinbarung stelle ein ausreichendes Dokument dar, um beim dafür sachlich zuständigen Einzelrichter im summarischen Verfahren die Vollstreckung zu verlangen (act. 8).

4.

4.1. Die Vorinstanz ist für ein Ausweisungsbegehren betreffend eine an ihrem Ort gelegene Sache im Verfahren des Rechtsschutzes in klaren Fällen grundsätzlich örtlich, sachlich und funktionell zuständig (Art. 248 lit. b i.V.m. Art. 257 ZPO, Art. 4 ZPO i.V.m. § 24 lit. c GOG und Art. 33 ZPO). Einem solchen Ausweisungsverfahren steht indes entgegen, wenn der identische Ausweisungsanspruch (gleiche Parteien mit gleichem Streitgegenstand) bereits Gegenstand eines anderen Verfahrens bildete und rechtskräftig entschieden wurde (Art. 59 Abs. 2 lit. e ZPO; vgl. auch ZK ZPO-ZÜRCHER, 4. Aufl. 2025, Art. 59 N 36 ff.). Diesfalls fehlt es an einer Prozessvoraussetzung und auf das Gesuch ist nicht einzutreten (Art. 59 Abs. 1 ZPO), wobei das Vorliegen der Prozessvoraussetzungen von Amtes wegen zu beachten ist (Art. 60 ZPO); dies auch im zweitinstanzlichen Verfahren (OGer ZH LB130013 vom 16. September 2013 E. II.4; BGer 4A_488/2014 vom 20. Februar 2015 E. 3.1).

4.2. Wie der Beschwerdegegner bei der Vorinstanz geltend gemacht hat und auch in der Beschwerdeantwort wiederholt, leitete er mit Eingabe vom 30. Januar 2025 bei der Schlichtungsbehörde Andelfingen ein Ausweisungsbegehren gegen den Beschwerdeführer ein (vgl. act. 5/1, act. 5/2/3 und vorstehend E. 3.4). Das Ausweisungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde weist dieselben Rechtsbegehren auf, wie das bei der Vorinstanz gestellte Gesuch. Verlangt wurde die Ausweisung des Beschwerdeführers aus der 1.5-Zimmer-Wohnung inkl. Parkplatz in der Liegenschaft C._____-strasse 1 in D._____, sowie die Anweisung des zuständigen Gemeindeammannamts zur Vollstreckung der Ausweisung, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers (vgl. act. 5/1 und act. 5/2/6). Dieses Verfahren bei der Schlichtungsbehörde (Geschäfts-

Nr. MO250006-B) wurde infolge eines zwischen den Parteien am 31. März 2025 geschlossenen Vergleichs mit Beschluss vom 3. April 2025 abgeschlossen (act. 5/2/6), wobei die Parteien folgendes vereinbart haben (act. 5/2/5):

- "1) Der Mieter verpflichtet sich das eingangs genannte Mietobjekt (1.5-Zi-Whg (UG) & PP) am 02. Mai 2025 um 09:00 geräumt, wo nötig instandgestellt und besenrein mit allen Schlüsseln dem Vermieter zu übergeben.
Der Vermieter erklärt sich damit einverstanden. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.
Die Parteien halten gemeinsam fest, dass mit dieser Vereinbarung kein neuer Mietvertrag zustande kommt, sondern lediglich das am 31. Dezember 2024 ausgelaufene befristete Mietverhältnis letztmalig erstreckt wird.
- 2) Für das unrechtmässige Verbleiben im obgenannten Mietobjekt ist derzeit Schadenersatz im Umfang des ehemaligen Bruttomietzinses für die Monate Januar, Februar und März 2025 von je CHF 465.00, total CHF 1'395.00 ausstehend. Ausserdem ist der Schadenersatz für den Monat April 2025 im Umfang von CHF 465.00 per morgen fällig. Der Mieter verpflichtet sich daher den Betrag von CHF 1'395.00 zuzüglich CHF 465.00 somit total CHF 1'860.00 bis spätestens zum 10. April 2025 dem Vermieter zu überweisen.
- 3) Dieser Vergleich gilt per 05. Mai 2025 als Ausweisungs- und Vollstreckungstitel. Der Mieter ist einverstanden damit, dass die Schlichtungsbehörde Andelfingen das zuständige Gemeindeammannamt E. _____ anweist, die Verpflichtung des Mieters gemäss Ziffer 1 dieses Vergleichs auf erstes Verlangen des Vermieters zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind vom Vermieter vorzuschüssen, sie sind ihm aber vom Mieter zu ersetzen.
- 4) Die Parteien vereinbaren gegenseitig inskünftig Stillschweigen zu bewahren hinsichtlich von Erkenntnissen, welche in Zusammenhang mit dem obgenannten Mietobjekt gewonnen worden sind.
- 5) Der Vermieter verpflichtet sich nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung das von ihm anhängig gemachte Verfahren vor der Schlichtungsbehörde Andelfingen (Geschäfts-Nr. MO250006) als durch Vergleich erledigt zurückzuziehen.

- 6) Diese Vereinbarung erhält erst mit gegenseitiger Unterzeichnung Gültigkeit. Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform."

4.3. Der im Schlichtungsverfahren zu Protokoll genommene Vergleich hat als solcher die Wirkung eines formell und materiell rechtskräftigen Urteils (Art. 208 Abs. 2 ZPO; ZK ZPO-HONEGGER, 4. Aufl. 2025, Art. 208 N 6, N 8 und N 11). Mit hin handelt es sich nach dem Gesagten hinsichtlich des Ausweisungsbegehrens um eine abgeurteilte Sache, die einem erneuten Ausweisungsverfahren entgegen steht und einen Nichteintretensentscheid nach sich zieht. Der Beschwerdegegner verfügte mit Ziffer 1 und 3 dieses Vergleichs – entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers – durchaus über einen Vollstreckungstitel, und das bereits vor Einleitung des vorinstanzlichen Verfahrens.

4.4. Demgegenüber enthält der Vergleich selber keine Vollstreckungsmassnahme; die Parteien einigten sich lediglich darauf, dass der Vergleich als Ausweisungs- und Vollstreckungstitel gelte und der Beschwerdeführer mit der Anordnung einer Vollstreckungsmassnahme durch die Schlichtungsbehörde einverstanden sei (vgl. act. 5/2/5 Ziffer 3 bzw. E. 4.2. vorstehend). Der Beschluss der Schlichtungsbehörde vom 3. April 2025 ordnet indes keine Vollstreckungsmassnahme ("Anweisung an das Gemeindeammannamt E. _____ zur Vollstreckung der Ausweisung") an (act. 5/2/6).

4.5. Die Durchsetzung eines rechtskräftig festgestellten Ausweisungsanspruchs erfolgt nach den Regeln über die Vollstreckung von Entscheidungen gemäss Art. 335 ff. ZPO. Voraussetzung ist ein Vollstreckungsgesuch bei der Vorinstanz als dem ebenfalls dafür sachlich, örtlich und funktional zuständigen Gericht (Art. 338 ZPO, Art. 339 ZPO und § 24 lit. e GOG).

4.6. Der Beschwerdegegner hat seine Eingabe bei der Vorinstanz vom 19. Mai 2025 mit dem Titel "Gesuch um Ausweisung/Vollstreckung" versehen, das auf der Website der Zürcher Gerichte aufgeschaltete Formular "Gesuch um Ausweisung" (https://www.gerichte-zh.ch/fileadmin/user_upload/Dokumente/Themen/Miete/Formulare_und_Merkblaetter/F_Ausweisung.pdf) verwendet und um Ausweisung des Beschwerdeführers (Rechtsbegehren Ziffer 1) sowie um Anord-

nung einer Vollstreckungsmassnahme (Rechtsbegehren Ziffer 2) ersucht. Vor dem vorstehend dargestellten Hintergrund hätte die Vorinstanz demnach auf das Rechtsbegehren Ziffer 1 nicht eintreten und als ebenfalls dafür zuständiges Gericht lediglich das Rechtsbegehren Ziffer 2 als Vollstreckungsgesuch prüfen dürfen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass Rechtsbegehren im Lichte ihrer Begründung nach Treu und Glauben auszulegen sind (BGE 137 III 617, E. 6.2; BGer 4A_383/2013 vom 2. Dezember 2013 E. 3.2.3). Da der Beschwerdegegner weder rechtskundig noch anwaltlich vertreten ist und in seinem Gesuch auf das genannte Schlichtungsverfahren und den zwischen den Parteien geschlossenen Vergleich verweist (vgl. act. 5/1), ist die Eingabe des Beschwerdeführers vom 19. Mai 2025 sinngemäss gar als reines Vollstreckungsgesuch zu verstehen. Die Vorinstanz war (auch) für die Beurteilung eines Vollstreckungsgesuchs zuständig. Ein Nichteintretensentscheid mangels sachlicher Zuständigkeit war demnach nicht angezeigt.

4.7. Die Vorinstanz hat in Dispositiv-Ziffer 2 zutreffend über das Vollstreckungsbegehren des Beschwerdegegners entschieden und die Vollstreckung der Ausweisung des Beschwerdeführers angeordnet. Der Beschwerdeführer hat sich dazu bei der Vorinstanz nicht vernehmen lassen, insbesondere auch keine materiellen Einwendungen im Sinne von Art. 341 Abs. 3 ZPO erhoben, und im Beschwerdeverfahren besteht für das Nachholen von Bestreitungen auf Grund des geltenden Novenausschlusses (vgl. vorstehend E. 2.1.) kein Raum. Der Beschwerdeführer macht auch nicht geltend, es sei ihm begründeterweise nicht möglich gewesen, innert der ihm von der Vorinstanz mit Verfügung vom 22. Mai 2025 angesetzten und am 16. Juni 2025 erstreckten Frist Stellung zu nehmen (vgl. act. 5/3 und act. 5/5). Darüber hinaus wäre das Vorbringen des Beschwerdeführers auch unbehelflich, zumal die Anordnung einer Vollstreckungsmassnahme keine Zustimmung des Beschwerdeführers voraussetzt und die Einverständniserklärung in Ziffer 3 des Vergleichs vom 31. März 2025 der Vollstreckungsmassnahme gerade nicht entgegensteht. Da somit keine Einwendungen gegen die Vollstreckbarkeit vorliegen, ist die Anordnung einer Vollstreckungs-

massnahme durch die Vorinstanz nicht zu beanstanden. Allerdings erweist sich die Vollstreckungsandrohung in Dispositiv-Ziffer 2 auf Grund des darin enthaltenen Verweises auf die (nunmehr aufgehobene) Dispositiv-Ziffer 1 des vorinstanzlichen Urteils anstatt auf Ziffer 1 der Vereinbarung der Parteien vom 31. März 2025 als unzutreffend. Die Grundlage für die Vollstreckungsmassnahme bildet nach dem Gesagten Ziffer 1 des Vergleichs vom 31. März 2025, wonach das Mietobjekt bis zum 2. Mai 2025, 9.00 Uhr, zu verlassen und zurückzugeben ist (act. 5/2/6 Ziffer 1). Da Vollstreckungsanordnungen von Amtes wegen und ohne Bindung an den Antrag der gesuchstellenden Partei erlassen werden (vgl. ZK ZPO-STAEHELIN, 4. Aufl. 2025, Art. 338 N 7; BSK ZPO-DROESE, 4. Aufl. 2024, Art. 338 N 6), ist die Vollstreckungsmassnahme mit entsprechender Anpassung anzuordnen.

4.8. Demnach ist in teilweiser Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Entscheid aufzuheben und das zuständige Gemeindeammannamt anzuweisen, die Verpflichtung des Beschwerdeführers gemäss Ziffer 1 der Vereinbarung der Parteien vom 31. März 2025 auf erstes Verlangen des Beschwerdegegners zu vollstrecken.

5.

5.1. Die Prozesskosten für das Beschwerdeverfahren, bestehend aus den Gerichtskosten (Entscheidgebühr) und der Parteientschädigung (Art. 95 Abs. 1 ZPO), werden grundsätzlich der unterliegenden Partei auferlegt (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Bei diesem Ausgang des Verfahrens ist auch über die Prozesskosten des erstinstanzlichen Verfahrens zu entscheiden (Art. 318 Abs. 3 ZPO). Mit dem gutheissenden Vollstreckungsentscheid wird der Beschwerdeführer für das erstinstanzliche Verfahren kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Höhe der erstinstanzlichen Gerichtsgebühr von Fr. 600.-- wurde nicht beanstandet. Allerdings hätte die Vorinstanz lediglich über das sinngemässe Vollstreckungsgesuch entscheiden müssen, weshalb es sich rechtfertigt, die Entscheidgebühr auf Fr. 400.-- zu reduzieren. Sie ist dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung an die Beschwerdegegnerin ist nicht zuzusprechen.

5.3. Auf die Erhebung von Gerichtskosten für das Beschwerdeverfahren ist umständehalber zu verzichten und es sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen.

Es wird erkannt:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das angefochtene Urteil des Einzelgerichts im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Andelfingen vom 1. Juli 2025 aufgehoben.
2. Das Gemeindeammannamt F._____ wird angewiesen, die Verpflichtung des Beschwerdeführers gemäss Ziffer 1 der Vereinbarung der Parteien vom 31. März 2025 auf erstes Verlangen des Beschwerdegegners zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei. Die Kosten für die Vollstreckung sind vom Beschwerdegegnern vorzuschüssen, sind ihm aber vom Beschwerdeführer zu ersetzen.
3. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.
4. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten werden auf Fr. 400.-- festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
5. Für das erstinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
7. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
8. Schriftliche Mitteilung an die Parteien sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Andelfingen, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

9. 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. 2'790.-
-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. K. Houweling-Wili

versandt am: