

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF250054-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. A. Strähl und Ersatzrichterin Dr. C. Schoder so-
wie Gerichtsschreiberin MLaw J. Camelin-Nagel

Beschluss und Urteil vom 14. November 2025

in Sachen

A. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____,

Gesuchsgegner und Einsprecher

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen eine Verfügung des Einzelgerichtes im summarischen
Verfahren des Bezirksgerichtes Uster vom 5. November 2025 (ER250054)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 27. Oktober 2025 reichte die Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Uster (nachfolgend Vorinstanz) ein Gesuch ein, es sei der Gesuchs- und Beschwerdegegner (nachfolgend Beschwerdegegner) aus der 1-Zimmerwohnung im 1. Stockwerk am C. _____ [Strasse] ... in D. _____ auszuweisen (act. 5/1 bis 5/2/1-14).

1.2. Mit Verfügung vom 5. November 2025 trat die Vorinstanz auf das Ausweisungsgesuch mangels schutzwürdigen Interesses nicht ein (act. 3).

1.3. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 10. November 2025 Beschwerde bei der Kammer (act. 2).

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1–4). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif.

2.1. Mit der Beschwerde sind nicht berufungsfähige erstinstanzliche Endentscheide anfechtbar, bei vermögensrechtlichen Streitigkeiten namentlich solche, deren Streitwert unter Fr. 10'000.– liegt (Art. 319 lit. a i.V.m. Art. 308 Abs. 2 ZPO). Die Vorinstanz hat den Streitwert ihres Verfahrens nach Massgabe der Mietzinse für eine Verfahrensdauer von sechs Monaten bis zur effektiven Ausweisung berechnet. Das ergab auf Basis der vereinbarten monatlichen Mietzinse von Fr. 1'320.– ein Total von Fr. 7'920.– (act. 3 E. 3). Dem ist zu folgen.

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist innerhalb der Rechtsmittelfrist schriftlich, begründet und mit Rechtsmittelanträgen versehen einzureichen (Art. 321 ZPO). Bei Rechtsmitteleingaben von Laien genügt als Antrag eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung reicht aus, wenn auch nur ganz rudimentär zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet resp. weshalb der

angefochtene Entscheid nach Auffassung der Beschwerde führenden Partei unrichtig sein soll. Sind auch diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.1. Die Vorinstanz erwog, aus den eingereichten Unterlagen ergebe sich, dass die Beschwerdeführerin gegenüber dem Beschwerdegegner die Kündigung des Mietverhältnisses am 20. Oktober 2025 per 30. November 2025 ausgesprochen habe (act. 5/2/10). Die Beschwerdeführerin lege ihrem Ausweisungsbegehren unter anderem einen Auszug einer WhatsApp-Nachricht vom 17. Oktober 2025 bei, wonach der Beschwerdegegner erkläre, dass die Beschwerdeführerin sich nicht mehr bei ihm melden solle und die Kündigungsfrist drei Monate betragen würde; ansonsten sie sich beim Friedensrichteramt austauschen könnten (act. 5/2/8). Zum Zeitpunkt der WhatsApp-Nachricht vom 17. Oktober 2025 sei die ausserordentliche Kündigung noch gar nicht ausgesprochen gewesen. Somit lägen keine konkreten Anhaltspunkte vor, wonach der Beschwerdegegner schon im Voraus deutlich zu erkennen gegeben hätte, dass er nicht gewillt sei, die Kündigung zu akzeptieren bzw. das Mietobjekt zurückzugeben; zumal er sich zu diesem Zeitpunkt lediglich auf die vertraglich vereinbarte Kündigungsfrist berufen habe. Damit habe die Beschwerdeführerin (im jetzigen Zeitpunkt) kein schutzwürdiges Interesse an einem Ausweisungsverfahren. Es fehle somit diese Prozessvoraussetzung (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Auf das Gesuch um Ausweisung sei demnach nicht einzutreten.

3.2. Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Eingabe geltend, die Sache sei ausserordentlich dringlich. Es könne abgemacht werden, dass sie mit einem Zeugen am 1. Dezember 2025 schaue, ob das Mietobjekt zurückgegeben worden sei. Falls ja, sei das Gesuch um Ausweisung nicht mehr notwendig. Falls nein, müsse das Obergericht sofort am 2. Dezember 2025 eine Ausweisungsverfügung ausstellen. Sie bitte "um sofortige RUHE" des Verfahrens bis zum 1. Dezember 2025 (act. 2 S. 2). Sie macht weiter Ausführungen zum Beschwerdegegner, zur Situation in der Liegenschaft, zum Verhalten des Beschwerdegegners, ihrer Angst vor

ihm, Mietzinsausständen, etc. Sie schildert verschiedene neue Vorgänge, die sich in der Liegenschaft ereignet haben sollen. So habe der Beschwerdegegner am 8. November 2025 ihr gegenüber geäußert, dass er das Gesetz besser kenne als sie und das Recht habe, noch weitere sechs Monate zu bleiben. Damit sei klar, dass er die Liegenschaft nicht verlassen werde (act. 2 S. 3).

3.3. Obwohl die Beschwerdeführerin einerseits von besonderer Dringlichkeit spricht, scheint sie andererseits einzusehen, dass sich vor dem 1. Dezember 2025 nicht beurteilen lässt, ob ein Ausweisungsgesuch überhaupt notwendig ist. Sinngemäss beantragt die Beschwerdeführerin deshalb die Sistierung des Verfahrens bis klar ist, ob der Beschwerdegegner die Liegenschaft per 30. November 2025 räumt. Eine Sistierung käme nur in Frage, wenn das Beschwerdeverfahren nicht von vornherein aussichtslos wäre. Vorliegend wäre eine Sistierung im Rechtsmittelverfahren ohnehin nicht zielführend, zumal die Kammer das Ausweisungsbegehren nicht als erste Instanz gestützt auf neue Tatsachen (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO) beurteilen und gutheissen könnte. Entsprechend ist das Sistierungsgesuch abzuweisen.

3.4. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift sind sodann alle neu und können damit im Beschwerdeverfahren nicht berücksichtigt werden (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO; vorstehende E. 2.2). Dies gilt insbesondere auch für den angeblichen Vorfall vom 8. November 2025. Dass die Vorinstanz gestützt auf die ihr vorgelegten Beweismittel zu Unrecht davon ausgegangen sei, es bestünden keine konkreten Anhaltspunkte dafür, dass der Beschwerdegegner das Mietobjekt nicht zurückgeben werde, macht die Beschwerdeführerin nicht geltend. Die Ausführungen der Beschwerdeführerin erfolgen vielmehr weitgehend losgelöst vom vorinstanzlichen Entscheid und beschränken sich auf Schilderungen von Ereignissen bzw. Zuständen in der Liegenschaft. Die Situation scheint zwar sehr angespannt zu sein, dies ändert aber nichts daran, dass die Vorinstanz aufgrund der Begründung des Ausweisungsgesuchs und der eingereichten Beweismittel zu Recht ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerin am vorzeitigen Ausweisungsbegehren verneinte. So kann aus einer Nachricht, welche vor der Kündigung versandt wurde, nicht darauf geschlossen werden, der Beschwerdegegner

würde das Mietobjekt nicht ordnungsgemäss räumen. Die Beschwerde ist damit abzuweisen, soweit – angesichts der einzig auf Noven basierenden Begründung – überhaupt darauf einzutreten ist. Es steht der Beschwerdeführerin offen, am 1. Dezember 2025 zu überprüfen, ob das Mietobjekt geräumt wurde und gegebenenfalls ein neues Ausweisungsbegehren beim zuständigen Bezirksgericht einzureichen.

4.1. Ausgangsgemäss wird die Beschwerdeführerin für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 7'920.– ist die Entscheidegebühr 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. 300.– festzusetzen.

4.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt, dem Beschwerdegegner nicht, da ihm im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch der Beschwerdeführerin um Sistierung des Verfahrens wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt und der Beschwerdeführerin auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Bezirksgericht Uster, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist 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. 7'920.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: