

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF260009-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter
Dr. M. Sarbach und Oberrichter Dr. E. Pahud sowie Gerichtsschreiberin MLaw O. Guyer

Urteil vom 21. Mai 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. ...,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

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

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes Audienz des
Bezirksgerichtes Zürich vom 17. März 2026 (ER260035)**

Erwägungen:

1.

1.1. Am 19. Februar 2026 (Datum Poststempel) stellte die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) beim Einzelgericht des Bezirksgerichts Zürich (fortan Vorinstanz) ein Ausweisungsbegehren gegen die Gesuchsgegner 1 und 2 (fortan zusammen die Gesuchsgegner; der Gesuchsgegner 2 alleine wird fortan als solcher bezeichnet, der Gesuchsgegner 1 und Beschwerdeführer wird fortan als Beschwerdeführer bezeichnet; act. 4/1). Ausgangslage war, dass die Eltern der Gesuchsgegner die Wohnung gemeinsam von der Beschwerdegegnerin gemietet hatten und beide verstorben waren. Danach waren beide Gesuchsgegner unbestrittenermassen als Erbengemeinschaft der zweitverstorbenen Mutter in das Mietvertragsverhältnis eingetreten (vgl. act. 3 E. 2.1.).

1.2. Mit Verfügung vom 23. Februar 2026 setzte die Vorinstanz den Gesuchsgegnern Frist zur Stellungnahme an (act. 4/5). Mit Eingabe vom 27. Februar 2026 (act. 4/7) liess sich der Beschwerdeführer vernehmen, mit Eingabe vom 6. März 2026 der Gesuchsgegner 2 (act. 4/8a und 4/8b). In der Folge hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren mit Urteil vom 17. März 2026 gut. Die Gesuchsgegner wurden verurteilt, die 3-Zimmerwohnung, 2. Obergeschoss links, inkl. Keller- und Estrichabteil, an der C.____-strasse ..., ... Zürich, ordnungsgemäss geräumt und gereinigt zu verlassen sowie der Beschwerdegegnerin zurückzugeben. Weiter wies die Vorinstanz das Stadttammannamt Zürich ... an, den Ausweisungsbefehl auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken. Die Entscheidgebühr wurde den Gesuchsgegnern je zur Hälfte auferlegt. Ebenso wurden sie je hälftig verurteilt, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung zu bezahlen (act. 3 [Aktenexemplar] = act. 4/9).

1.3. Mit Schreiben vom 20. März 2026 (Datum Poststempel), welches als "Einsprache" bezeichnet wurde, wendete sich der Beschwerdeführer an die Vorinstanz. Darin wies er darauf hin, dass im Urteil die Bezeichnungen der Gesuchsteller 1 und 2 verwechselt worden seien. Er beantragte deshalb eine Korrektur und

Neuansetzung der Einsprachefrist (act. 4/12). Mit Schreiben vom 23. März 2026 teilte die Vorinstanz dem Beschwerdeführer mit, dass ein Tippfehler vorliege, dieser sich aber nicht auf das Dispositiv auswirke, weshalb keine Veranlassung für eine Berichtigung und/oder neue Ansetzung der Einsprachefrist bestehe (act. 4/13).

1.4. Gegen das Urteil vom 17. März 2026 erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 26. März 2026 (überbracht) rechtzeitig Beschwerde. Er stellt darin den Antrag, das Urteil der Vorinstanz sei bezüglich der Bezeichnungen von Gesuchsteller 1 und Gesuchsteller 2 zu überprüfen und zu korrigieren. Weiter beantragt er die Befreiung von jeglicher Haftung und Kostenlast (act. 2).

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 4/1–13). Eine Beschwerdeantwort ist nicht einzuholen (Art. 322 Abs. 1 ZPO). Es wurde davon abgesehen, vom Beschwerdeführer vorab einen Kostenvorschuss für das Beschwerdeverfahren einzuholen (Art. 98 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2. Der Entscheid der Vorinstanz richtet sich gegen beide Gesuchsgegner. Das ist im vorliegenden Fall unverzichtbar, da die beiden Gesuchsgegner nicht die beiden Mieter der Wohnung sind, denn Vertragspartei ist durch Universalsukzession die Erbengemeinschaft geworden. Das materiell-rechtlich begründete Gesamthandverhältnis (Art. 602 ZGB) hat zur Folge, dass die Gesuchsgegner gemeinsam beklagt werden müssen. Ebenso können sie nur gemeinsam klagen (Art. 70 Abs. 1 ZPO). Der Beschwerdeführer kann daher nicht ohne den Gesuchsgegner 2 Beschwerde erheben, jedenfalls nicht ohne Erklärung des Gesuchsgegners 2, dass dieser den Entscheid des ohne seine Beteiligung geführten Verfahrens vorbehaltlos anerkennen würde (STAEHELIN/SCHWEIZER in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 70 N 45). Eine solche Erklärung liegt nicht vor. Mangels Sachlegitimation bzw. Aktivlegitimation ist die Beschwerde daher abzuweisen (STAEHELIN/SCHWEIZER, a.a.O., Art. 70 N 56).

3. Selbst wenn auf Seiten des Beschwerdeführers keine notwendige, sondern eine einfache Streitgenossenschaft (Art. 71 ZPO) bestände und ihm damit die Le-

gitimation zur alleinigen Beschwerdeerhebung zukäme – wie dies etwa bei mehreren Mietern einer Familienwohnung der Fall ist –, so wäre die Beschwerde abzuweisen, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen.

4. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegnerin habe das Mietverhältnis unter Einhaltung aller Formen und Fristen gültig per 31. Januar 2026 aufgelöst. Die Gesuchsgegner hätten das Mietobjekt daher ohne Rechtsgrund nicht zurückgegeben. Der Beschwerdeführer, welcher Teil der Erbengemeinschaft sei, könne daher nicht vorbringen, die ordnungsgemässe Wohnungsräumung und -übergabe liege alleine in der Verantwortung des Gesuchsgegners 2. Zur ordnungsgemässen Übergabe des Mietobjekts gehöre auch die Rückgabe aller Schlüssel, wovon dieser selber noch zwei in Besitz habe. Weiter machte die Vorinstanz Ausführungen betreffend den Gesuchsgegner 2 (act. 3 E. 2.2.). Die Vorinstanz zog den Schluss, der rechtlich relevante Sachverhalt sei erstellt und die Rechtslage klar, weshalb dem Ausweisungsantrag der Beschwerdegegnerin stattzugeben sei (act. 3 E. 2.3). Bezüglich der Prozesskosten sowie Parteientschädigung erwog die Vorinstanz, dass diese den Gesuchsgegnern als Erbengemeinschaft und damit notwendige Streitgenossenschaft je zur Hälfte unter solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen seien. Der Gesuchsgegner 2 [hier: der Beschwerdeführer] habe sich die Untätigkeit des Gesuchsgegners 1 [hier: des Gesuchsgegners 2] anrechnen zu lassen (act. 3 E. 5.).

5. Der Beschwerdeführer bringt in seiner Beschwerde vor, er habe das Urteil der Vorinstanz sorgfältig geprüft und ihm sei dabei aufgefallen, dass er an mehreren Stellen mit seinem Bruder durch das Vertauschen der Ziffern (Gesuchsgegner 1 und 2) verwechselt worden sei. Wie er bereits erwähnt habe, sei er in die gesamte Organisation zu keinem Zeitpunkt eingebunden gewesen. Er habe keinerlei Möglichkeit gehabt, Entscheidungen zu treffen oder Einfluss auf den Ablauf zu nehmen. Die Versäumnisse seien durch die Unverantwortlichkeit und Gleichgültigkeit des Gesuchsgegners 2 verursacht worden und nicht durch sein Verhalten entstanden. Da sein Bruder die alleinige Abwicklung übernommen und die Verzögerung verursacht habe, beantrage er die Befreiung von jeglicher Haftung und Kostenlast in dieser Angelegenheit (act. 2).

Der Beschwerdeführer beantragt damit sinngemäss die Aufhebung der Ausweisung ihm gegenüber sowie das Absehen von der Auflage von Kosten und Entschädigungen an ihn.

6.

6.1. Bei der Ausweisung handelt es sich obligationenrechtlich um die Durchsetzung des Rückgabeanspruchs des Vermieters gegenüber dem Mieter (BSK OR I-WEBER, 8. Aufl. 2026, Art. 267 N 3). Ist ein Vermieter gleichzeitig Eigentümer der Mietsache, kann er sich zusätzlich auf den Eigentumsanspruch gemäss Art. 641 ZGB berufen. Die Ausweisung eines Mieters aus einer unbeweglichen Sache (Wohn-, Geschäftsräume, möblierte Zimmer, Einstellplätze, sonstige unbewegliche Sachen und Fahrnisbauten) kann der Vermieter auf dem Weg des ordentlichen oder des summarischen Verfahrens verlangen (Art. 257 i.V.m. Art. 248 lit. b ZPO; SVIT Kommentar-MÜLLER, Das schweizerische Mietrecht, 5. Aufl. 2025, Art. 267–267a N 25 f. m.w.H.). Passivlegitimiert ist grundsätzlich der Mieter, im Rahmen der Eigentumsherausgabeklage auch jeder unrechtmässige Besitzer i.S.v. Art. 919 ff. ZGB, sei er selbständiger oder unselbständiger, mittelbarer oder unmittelbarer Besitzer (vgl. OGer ZH LF200042 vom 16. Oktober 2020 E. 4.3.1.), und damit insbesondere der Mieter, der die Mietsache nach der Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgegeben hat. Als Ausfluss der vertraglichen Rückgabepflicht schuldet ein Mieter u.a. die Übergabe der Schlüssel an den Vermieter und die Räumung der Wohnung (vgl. OGer ZH LF200042 und LF200044 je vom 16. Oktober 2020 E. 4.4.2; vgl. auch vorne Ziff. 4.).

6.2. Wie die Vorinstanz in ihrem Schreiben vom 23. März 2026 (act. 4/13) richtig festgehalten hat, führt die Verwechselung von Gesuchsgegner 1 und 2 bzw. deren Richtigstellung in den Erwägungen des angefochtenen Entscheids zu keiner Änderung des Dispositivs des Entscheids der Vorinstanz. Damit fehlt dem Beschwerdeführer in diesem Punkt ein Rechtsschutzinteresse und es ist auf den Antrag des Beschwerdeführers betreffend die Korrektur der Begründung des vorinstanzlichen Entscheids mangels Auswirkung auf das Dispositiv nicht einzutreten.

6.3. Der Beschwerdeführer setzt sich in seiner Beschwerdeschrift im Übrigen nur ansatzweise mit den Erwägungen der Vorinstanz zum Ausweisungsanspruch auseinander. Wie bereits vor Vorinstanz bringt er vor der Kammer abermals pauschal vor, er habe keine Möglichkeit gehabt, Entscheidungen zu treffen oder Einfluss auf den Ablauf zu nehmen und trage somit keine Verantwortung (vgl. oben E. 5). In Anwendung eines laienfreundlichen Massstabs kann in diesem Punkt (wenn auch knapp) von einer genügenden Begründung der Beschwerde ausgegangen werden.

Der Beschwerdeführer beanstandet die Feststellungen der Vorinstanz zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht. Mit diesen hat es daher sein Bewenden. Im Übrigen ist festzuhalten was folgt: Der Beschwerdeführer trat zufolge Universalsukzession in die Rechtsstellung seiner Eltern ein. Er wurde damit als Mieter Partei des Mietvertrags. Dass der Beschwerdeführer sich je um eine Übertragung des Mietverhältnisses auf seinen Bruder alleine bemüht hätte, ist nicht ersichtlich. Zur ordentlichen Rückgabe der Mietsache gehört, wie die Vorinstanz richtig erwog, auch die Rückgabe sämtlicher Schlüssel. Der Beschwerdeführer setzt sich mit diesen Erwägungen nicht auseinander. Bei im Übrigen gegebenen Ausweisungs-voraussetzungen kann deshalb auch ein Mieter, der lediglich über Wohnungsschlüssel verfügt, aus der entsprechenden Wohnung ausgewiesen werden. Der Entscheid der Vorinstanz lautet denn auch explizit auf die Rückgabe der Wohnung. Der Beschwerdeführer hielt in seiner Stellungnahme an die Vorinstanz vom 27. Februar 2026 selber ausdrücklich fest, er würde die Wohnungsschlüssel *nach* erfolgter Wohnungsübergabe an die Beschwerdegegnerin persönlich übergeben (act. 4/7). Wieso der Beschwerdeführer die Schlüssel nicht zu einem früheren Zeitpunkt, insb. nach der Kündigung zurückgegeben hatte, ist nicht nachvollziehbar. Ein Grund, weshalb ihm das nicht möglich gewesen wäre, lässt sich seinen Vorbringen nicht entnehmen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Beschwerdeführer als Mieter der fraglichen Wohnung (zumindest) immer noch im Besitz von Wohnungsschlüsseln ist. Daher wäre die Ausweisung durch die Vorinstanz zu Recht erfolgt.

6.4. Der Beschwerdeführer unterlag im vorinstanzlichen Verfahren. Das hat zur Folge, dass die Vorinstanz ihm zu Recht im Sinne von Art. 106 Abs. 1 ZPO Kosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) auferlegt hat.

Der Beschwerdeführer beantragt zwar die Befreiung von sämtlichen ihm auferlegten "Kosten und Gebühren", setzt sich aber mit der Höhe oder der hälftigen Aufteilung zwischen ihm und dem Gesuchsgegner 2 nicht auseinander, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Die getroffene Kostenregelung wäre ohnehin nicht zu beanstanden.

Die Beschwerde wäre somit auch hinsichtlich der Kosten- und Entschädigungsfolgen des angefochtenen Entscheids abzuweisen.

7.

7.1. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer für das Rechtsmittelverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr ist in Anwendung von § 4 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 und § 12 GebVO auf Fr. 500.– festzusetzen.

7.2. Entschädigungen sind keine zuzusprechen, dem Beschwerdeführer nicht zufolge seines Unterliegens, der Beschwerdegegnerin nicht, da sie keine Aufwendungen hatte, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
3. Entschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichts Zürich, 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. 6'174.–

.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

M^haw O. Guyer

versandt am: