

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF260022-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Ersatzoberrichterin Dr. M. Isler sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. K. Würsch

Beschluss vom 21. Mai 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. **B.** _____,

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

C. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes summarisches Verfahren
des Bezirksgerichtes Winterthur vom 2. April 2026 (ER260007)**

Erwägungen:

1.1. A._____ (Gesuchsgegnerin 1 und Beschwerdeführerin 1, fortan Beschwerdeführerin 1) mietete von der C._____ AG (Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin, fortan Beschwerdegegnerin) eine 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss links in der Liegenschaft D._____ -strasse ... in E._____ zu einem monatlichen Bruttomietzins von Fr. 1'550.00 (act. 5/3/1). Bei B._____ (Gesuchsgegner 2 und Beschwerdeführer 2, fortan Beschwerdeführer 2) handelt es sich um den Ehemann der Beschwerdeführerin 1, welcher ebenfalls in der Mietwohnung wohnt (act. 5/1 S. 3 und act. 2). Mit Schreiben vom 15. August 2025 zeigte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern einen Mietzinsausstand an und sie setzte eine 30-tägige Zahlungsfrist an mit der Androhung, dass das Mietverhältnis im Falle des Ausbleibens der Zahlung gekündigt werde (act. 5/3/4 und act. 5/3/6). Mit Schreiben vom 26. September 2025, und beigelegten amtlich genehmigten Formularen vom selben Datum, kündigte die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern das Mietverhältnis zufolge Zahlungsverzugs (Art. 257d OR) per 31. Oktober 2025 (act. 5/3/8 und act. 5/3/10).

1.2. Am 3. Februar 2026 gelangte die Beschwerdegegnerin an das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Winterthur (fortan Vorinstanz) und verlangte unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Ausweisung der Beschwerdeführer (act. 5/1). Mit Verfügung vom 12. Februar 2026 setzte die Vorinstanz den Beschwerdeführern eine Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren an. Diese verstrich unbenutzt (act. 5/4-5). Mit Urteil vom 2. April 2026 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren der Beschwerdegegnerin gut und verpflichtete die Beschwerdeführer, die 3-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss links an der D._____ -strasse ... in E._____ (samt zugehörigem Keller- und Estrichabteil) unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin mit sämtlichen Schlüsseln ordnungsgemäss zu übergeben, unter der Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall (act. 5/6 = act. 3 S. 7).

2.1. Mit Eingabe vom 11. Mai 2026 erhoben die Beschwerdeführer gegen das vorinstanzliche Urteil vom 2. April 2026 Beschwerde beim Obergericht des Kan-

tons Zürich. In prozessualer Hinsicht verlangen sie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 2A S. 1).

2.2. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1-8). Das Verfahren erweist sich sogleich als spruchreif. Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegnerin kann daher in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Ihr ist lediglich mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie von act. 2A zuzustellen. Ein Entscheid über das Gesuch der Beschwerdeführer um aufschiebende Wirkung wird mit dem vorliegenden Entscheid obsolet; der prozessuale Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung ist folglich abzuschreiben.

3.1. Nach Eingang einer Klage oder eines Rechtsmittels prüft das Gericht zunächst von Amtes wegen, ob die Prozess- bzw. Rechtsmittelvoraussetzungen erfüllt sind. Dazu gehört u.a. die Einhaltung der Rechtsmittelfrist. Gegen einen im summarischen Verfahren ergangenen Entscheid, wozu solche betreffend Rechtsschutz in klaren Fällen gehören (Art. 257 Abs. 1 i.V.m. Art. 248 lit. b ZPO), beträgt die Frist zur Erhebung der Beschwerde 10 Tage (Art. 321 Abs. 2 ZPO). Dies wurde von der Vorinstanz in der Rechtsmittelbelehrung korrekt angegeben (act. 3 S. 8, Dispositiv-Ziffer 7). Es handelt sich um eine gesetzliche Frist. Gesetzliche Fristen sind solche, deren Dauer das Gesetz unabänderlich festlegt (vgl. Art. 144 Abs. 1 ZPO; FREIBURGHaus/AFHELDt, in: Sutter-Somm u.a., ZPO Komm. 4. Aufl. 2025, Art. 321 N 5). Werden sie nicht eingehalten, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten.

3.2. Gemäss den bei den vorinstanzlichen Akten liegenden Empfangsbestätigungen wurde den Beschwerdeführern das vorinstanzliche Urteil vom 2. April 2026 am 24. April 2026 zugestellt (act. 5/7). Die Beschwerdefrist lief demzufolge am Montag, 4. Mai 2026, ab (Art. 142 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsmitteleingabe der Beschwerdeführer wurde von ihnen auf den 11. Mai 2026 datiert und am 12. Mai 2026 zur Post gegeben (act. 2A und act. 2B); sie erfolgte damit verspätet (Art. 143 Abs. 1 ZPO). Auf die von den Beschwerdeführern erhobene Beschwerde ist daher nicht einzutreten.

3.3. Der Vollständigkeit halber ist festzuhalten, dass der Beschwerde auch bei einem Eintreten darauf kein Erfolg beschieden sein könnte: Zum einen nahmen die Beschwerdeführer vor Vorinstanz zum Ausweisungsbegehren nicht Stellung. Etwas Gegenteiliges behaupten sie nicht. Die Vorbringen im Beschwerdeverfahren stellen deshalb unzulässige neue Tatsachenbehauptungen und der Rahmenvertrag auf Abruf ein neues Beweismittel dar, welche von der Kammer nicht mehr berücksichtigt werden können (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Zum anderen stellen die Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde nicht in Abrede, dass sie sich mit der Zahlung fälliger Mietzinsen im Rückstand befunden haben resp. die ihnen gegenüber ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses gültig ist. Sie verweisen auf die ausserordentlich schwierige persönliche, gesundheitliche und finanzielle Situation ihrer Familie und bitten um Berücksichtigung ihrer besonderen Härtesituation (act. 2A S. 1). Dazu ist zu bemerken, dass rechtlich gesehen auch bestehende Härtegründe bei gegebenem Ausweisungsanspruch infolge einer Zahlungsverzugskündigung (wie vorliegend) keine Berücksichtigung finden bzw. zu keiner Erstreckung des Mietverhältnisses führen können (vgl. Art. 272a Abs. 1 lit. a OR). Auch für die Gewährung einer kurzen Schonfrist im Sinne einer Vollstreckungsmodalität besteht vorliegend kein Raum, sind doch die Beschwerdeführer bereits seit dem 31. Oktober 2025 und damit seit bald sieben Monaten verpflichtet, aus dem Mietobjekt auszuziehen, und seither mit der Rückgabe des Mietobjekts in Verzug. Es ist abschliessend einzig noch darauf hinzuweisen, dass der Vollstreckungsbeamte den Beschwerdeführern allenfalls im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch einen *kurzen* Aufschub gewähren und die zuständige Sozialbehörde nötigenfalls für eine Notwohnung angerufen werden kann.

4. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr bemisst sich gestützt auf den Streitwert sowie unter Berücksichtigung des Zeitaufwandes und der Schwierigkeit des Falls (§ 2 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und 3 GebV OG) und kann im summarischen Verfahren auf die Hälfte bis drei Viertel der ordentlichen Gebühr reduziert werden (§ 8 Abs. 1, § 12 Abs. 1 GebV OG). Bei einem Streitwert von Fr. 9'300.00 rechtfertigt es sich vorliegend, die reduzierte Gebühr auf Fr. 400.00 festzusetzen. Ausgangsgemäss werden die Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren

kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ihnen sind die Gerichtskosten je zur Hälfte aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 3 ZPO). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen: Den Beschwerdeführern nicht, weil sie infolge Nichteintretens auf ihr Rechtsmittel als unterliegende Partei gelten, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Rechtsmittelverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 400.00 festgesetzt.
4. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden den Beschwerdeführern je zur Hälfte auferlegt.
5. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
6. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2A, sowie an das Bezirksgericht Winterthur, je gegen Empfangsschein.

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

7. 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. 9.300.00.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

i. V. Die Gerichtsschreiberin:

MLaw J. Camelin-Nagel

versandt am: