

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF260023-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichterin
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-
bach sowie Gerichtsschreiberin MLaw O.Guyer

Urteil vom 2. Juni 2026

in Sachen

1. **A.** _____,

2. ...

Gesuchsgegner und Beschwerdeführer

gegen

B. _____,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes s. V. des Bezirksgerichtes
Uster vom 12. Mai 2026 (ER260017)**

Erwägungen:

1.

1.1. Mit Eingabe vom 8. April 2026 (Datum Poststempel) reichte die Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Beschwerdegegnerin) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Uster (fortan Vorinstanz) ein Gesuch um Ausweisung des Gesuchsgegners und Beschwerdeführers (fortan Beschwerdeführer) zusammen mit C._____ (fortan Geuchsgegner 2; beide zusammen fortan die Gesuchsgegner) ein (act. 4/1).

1.2. Mit Verfügung vom 15. April 2026 setzte die Vorinstanz den Gesuchsgegnern Frist an, um zum Ausweisungsbegehren Stellung zu nehmen (act. 4/5). Diese erstattete der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 8. Mai 2026 (Datum Poststempel; act. 4/12).

1.3. Daraufhin erliess die Vorinstanz das Urteil vom 12. Mai 2026, worin sie das Ausweisungsbegehren guthiess und die Gesuchsgegner unter Androhung der Zwangsvollstreckung verpflichtete, die 3-Zimmerwohnung im 3. Stock links aus- sen, D._____ ..., E._____ unverzüglich zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben. Sodann wies sie das Gemeindeammannamt F._____ an, die Verpflichtung auf Verlangen der Beschwerdegegnerin zu vollstrecken (act. 3 [Aktenexemplar] = act. 4/14 [unbegründete Version] = act. 4/18 [begründete Version]).

1.4. Mit Eingabe vom 22. Mai 2026 (Datum Poststempel) erhob der Beschwerdeführer rechtzeitig (vgl. act. 4/20) Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid und stellt die folgenden Anträge (act. 2):

- "1. Es sei mir eine angemessene Erstreckung der Frist zur Räumung der Wohnung an der D._____ ..., E._____ zu gewähren.
2. Es sei der Aufschub der Zwangsvollstreckung bis zum Entscheid über die Beschwerde zu bewilligen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge."

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 4/1–20). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Es wurde davon abgesehen, vom Beschwerdeführer vorab einen Kostenvorschuss für das Beschwerdeverfahren einzuholen (Art. 98 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif. Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, ist das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 2) als gegenstandslos abzuschreiben.

2. Der Entscheid der Vorinstanz richtet sich gegen beide Gesuchsgegner. Gemäss ständiger Praxis der Kammer bilden die beklagten Mieter bzw. Untermieter im Ausweisungsverfahren eine einfache Streitgenossenschaft (und keine notwendige Streitgenossenschaft; statt vieler vgl. OGer ZH LF240045 vom 29. Mai 2024 E. 3.1.). Folglich ist der Beschwerdeführer unabhängig vom Gesuchsgegner 2 dazu berechtigt, Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid zu ergreifen.

3.

3.1. Mit der Beschwerde sind nichtberufungsfähige 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. 1'515.– ein Total von Fr. 9'090.– (act. 3 E. 5 und 6). Dem ist zu folgen, weshalb die Beschwerde das korrekte Rechtsmittel ist.

3.2. 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).

4. Die Vorinstanz erwog, die Vermieterschaft habe mit der Kündigung vom 23. September 2025 die Formen und Fristen von Art. 266a ff. OR eingehalten und das Mietverhältnis gültig per 31. März 2026 aufgelöst. Die Gesuchsgegner befänden sich daher ohne Rechtsgrund im Mietobjekt (act. 3 E. 3.2.2.).

Zu den Vollstreckungsmassnahmen hielt die Vorinstanz fest, der Beschwerdeführer mache geltend, eine Ausweisung würde ihn extrem destabilisieren, begründe dies aber nicht näher. Selbst wenn seine (nach Akteneinschluss eingereichte) Eingabe berücksichtigt würde, ergäbe sich daraus einzig, dass er auf den aktuellen Wohnungsmarkt hinweise und auf den Umstand, dass er derzeit keine alternative Unterkunft habe und es ihm unmöglich sei, innert kurzer Frist eine Ersatzwohnung zu finden. Dieser Hinweis alleine vermöge keinen individuellen besonderen Härtefall zu begründen. Der Beschwerdeführer habe sodann weder die behauptete Gefahr der Destabilisierung in gesundheitlicher Hinsicht noch seine konkreten Suchbemühungen für eine Wohnung genügend dargetan bzw. belegt. Hinzu komme, dass die Beschwerdegegnerin die Kündigung nicht nur in der vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten, sondern bereits rund ein halbes Jahr vorher ausgesprochen habe. Folglich würden die Vorbringen des Beschwerdeführers keine Gewährung einer sogenannten Schonfrist rechtfertigen (act. 3 E. 4.).

5. Der Beschwerdeführer stellt im Beschwerdeverfahren lediglich Anträge zum Vollzug der Ausweisung. Er beantragt weder ausdrücklich noch sinngemäss die Aufhebung der vorinstanzlich angeordneten Ausweisung an sich. Es fehlen auch in seiner Begründung Ausführungen zum vorinstanzlichen Ausweisungsentscheid. Damit bleibt es bei der vorinstanzlichen Gutheissung des Ausweisungsbegehrens.

6.

6.1. Der Beschwerdeführer macht im Beschwerdeverfahren geltend, er habe die Kündigung und die rechtlichen Konsequenzen aufgrund seiner begrenzten Deutschkenntnisse nicht vollständig verstanden. Nachdem er nach Erhalt des Urteils rechtlichen Rat eingeholt habe, habe er verstanden, dass ein Gerichtsverfahren gegen ihn laufe. Seitdem habe sich seine Situation verbessert, und er habe seine finanziellen Schwierigkeiten überwunden. Er werde die monatliche Miete selbstverständlich wie gewohnt pünktlich bezahlen, bis er die Wohnung verlassen habe. Der Wohnungsmarkt in Zürich sei derzeit sehr angespannt, und es sei für ihn schwierig, innert kurzer Zeit eine geeignete Ersatzwohnung zu finden. Er bitte das Gericht um Verständnis und um Gewährung einer längeren Frist, damit er die Wohnung geordnet und freiwillig verlassen könne, ohne dass eine Zwangsvollstreckung nötig werde (act. 2).

6.2. Der Ausweisungsanspruch wird vom Beschwerdeführer nicht mehr grundsätzlich in Frage gestellt. Der Beschwerdeführer beanstandet die von der Vorinstanz angeordnete *unverzügliche* Ausweisung (Dispositivziffer 1 des angefochtenen Entscheides) und die angeordnete behördliche Zwangsräumung (Dispositivziffer 2 des angefochtenen Entscheides). Der Beschwerdeführer will mehr Zeit, um eine neue Wohnung zu finden, die ihm eine freiwillige Aufgabe der streitgegenständlichen Wohnung erlaubt. Die Einwände gegen die von der Vorinstanz angeordnete Zwangsvollstreckung im Sinne von Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO erweisen sich, wie sogleich erläutert, aber als unbegründet.

6.3. Das Mietverhältnis der Parteien ist unstreitig beendet. Demzufolge ist der Beschwerdeführer im Sinne von Art. 267 Abs. 1 OR zur Rückgabe der Mietsache verpflichtet. Er hat keinen Anspruch auf weiteren Verbleib im Mietobjekt. Das die Zwangsvollstreckung anordnende Gericht (Art. 236 Abs. 3, Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO) kann unter Umständen vorsehen, dass diese erst nach Ablauf einer gewissen Frist erfolgen darf, um so der Partei einen freiwilligen Vollzug zu ermöglichen. Es kann aber auch davon absehen (OGer ZH LF140103 vom 12. Januar 2015 mit Verweis auf BGer 4A_391/2013 E. 7 [übersetzt in mp 2014 S. 167]) und BK ZPO-JOSI/KELLERHALS, 2. Aufl. 2026, Art. 343 N 59). Bei Ausweisungen aus Wohnbau-

ten gilt es zu verhindern, dass die betroffenen Personen unvermittelt jeder Unterkunft beraubt sind. Die Anordnung der Ausweisung ohne Gewährung einer zusätzlichen Frist ist dann nicht zulässig, wenn humanitäre Gründe einen (kurzen) Aufschub verlangen oder konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Partei innert angemessener Frist freiwillig die Liegenschaft verlassen wird (vgl. bei Mietverhältnissen BGE 117 IA 336 E. 2.b; BGer 4A_39/2018 vom 6. Juni 2018 E. 6; BGer 4A_333/2022 vom 9. November 2022 E. 8. m.w.H.; BGer 4A_207/2014 vom 19. Mai 2014 E. 3.1 [übersetzt in MRA 2015 S. 54 und mp 2014 S. 251]).

6.4. Dass die Vorinstanz auf Antrag der Beschwerdegegnerin die Zwangsvollstreckung anordnete, ist nicht zu beanstanden. Der Beschwerdeführer 1 hat zwar das Kündigungsschreiben vom 23. September 2025 nicht abgeholt (act. 4/5), es gilt jedoch zufolge der absoluten Empfangstheorie als am 25. September 2025 zugestellt (act. 4/4 und act. 4/5; vgl. dazu BGer 4A_611/2023 vom 22. Mai 2024 E. 5.1. = mp 2024 S. 291 ff.). Damit musste der Beschwerdeführer bereits ein halbes Jahr vor dem Ende der Kündigungsfrist wissen, dass er sich um eine neue Wohnung kümmern müsste. Stand heute hält er sich seit rund zwei Monaten ohne Rechtsgrund, das heisst unrechtmässig, in der Wohnung auf. Die Gewährung eines weiteren Aufschubs der Frist für den Auszug würde einer unzulässigen Er-streckung des Mietverhältnisses gleichkommen. Die schwierige persönliche Situation, in welcher der Beschwerdeführer sich eigenen Angaben zufolge befindet, würde die Gewährung einer Frist auch nicht wesentlich entschärfen, weil aus der Beschwerde nicht hervorgeht, inwiefern in naher Zukunft mit dem Bezug einer neuen Wohnung zu rechnen ist. Von einem freiwilligen, zeitnahen Auszug kann mangels gegenteiliger Anhaltspunkte nicht ausgegangen werden. Der vorinstanzliche Entscheid betreffend Vollstreckungsmassnahmen ist damit nicht zu beanstanden, und die Beschwerde ist entsprechend abzuweisen.

6.5. Gegebenenfalls kann dem Beschwerdeführer im Rahmen der Vollstreckung aus praktischen bzw. humanitären Überlegungen noch ein (sehr) kurzer Aufschub gewährt werden und es kann die zuständige Sozialbehörde nötigenfalls für eine Notwohnung angerufen werden (OGer ZH LF210074 vom 22. November 2021 E. 2.10; OGer ZH LF160041 vom 5. Juli 2016 E. 5c).

6.6. Mit dem vorliegenden Urteil entscheidet das Gericht abschliessend über den Streit. Damit erübrigt sich ein separater Entscheid über den Antrag um Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde (act. 2 in Geschäft Prozess Nummer RS260007). Der Antrag ist gegenstandslos geworden und abzuschreiben.

7.

7.1. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (vgl. Art. 106 Abs. 1 ZPO). Ausgehend von einem Streitwert von Fr. 9'090.– ist die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und 2, § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 500.– festzusetzen.

7.2. Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen; dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, da ihr im Beschwerdeverfahren keine Umtriebe entstanden sind, die zu entschädigen wären.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung wird als gegenstandslos abgeschrieben.
3. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 500.– festgesetzt und dem Beschwerdeführer auferlegt.
4. Entschädigungen werden keine zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Einzelgericht des Bezirksamts Uster, je gegen Empfangsschein.

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

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. 9'090.-.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw O. Guyer

versandt am: