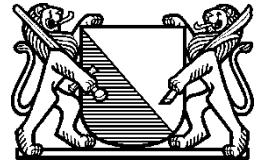


Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: PF260036-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Strähl und Ersatzoberrichterin Dr. C. Schoder sowie
Gerichtsschreiberin MLaw D. Klaus

Beschluss und Urteil vom 24. Juli 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____,

Gesuchsteller und Beschwerdegegner

betreffend **Ausweisung**

**Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes s.V. des
Bezirksgerichtes Dielsdorf vom 11. Mai 2026 (ER260013)**

Erwägungen:

1.

1.1 Mit Eingabe vom 1. April 2026 (persönliche Übergabe) reichte der Gesuchsteller und Beschwerdegegner (nachfolgend Beschwerdegegner) beim Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Dielsdorf (nachfolgend Vorinstanz) ein Gesuch um Ausweisung der Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend Beschwerdeführerin) aus der Wohnung im 2. OG links, C.____-strasse ..., ... D.____, spätestens innert zehn Tagen ein (act. 7/1).

1.2 Mit Entscheid vom 11. Mai 2026 hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren des Beschwerdegegners gut und verpflichtete die Beschwerdeführerin unter Androhung der Zwangsvollstreckung die Wohnung im 2. OG links an der C.____-strasse ... in ... D.____ innert 14 Tagen ab Zustellung des Entscheids geräumt zu verlassen und dem Beschwerdegegner zurückzugeben. Sodann wies sie das Gemeindeammannamt E.____ an, die Verpflichtung auf Verlangen des Beschwerdegegners zu vollstrecken (act. 4 = act. 6 [Aktenexemplar] = act. 7/9 [unbegründete Version] = act. 7/12 [begründete Version]).

1.3 Mit Eingabe vom 15. Juli 2026 (Datum Poststempel) wandte sich die Beschwerdeführerin an die Vorinstanz und ersuchte darum, das Räumungsverfahren auszusetzen beziehungsweise von einer Ausweisung abzusehen (vgl. act. 2 S. 2 [nicht nummeriert]). Diese Eingabe wurde mit Schreiben vom 16. Juli 2026 an die Kammer weitergeleitet. Die Eingabe vom 15. Juli 2026 ist als fristgerecht (vgl. act. 7/12A/1; act. 5/1) erhobene Beschwerde entgegen zu nehmen.

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 7/1–16). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort kann in Anwendung von Art. 322 Abs. 1 ZPO verzichtet werden. Das Verfahren ist spruchreif. Da sogleich ein Endentscheid gefällt wird, ist der sinngemässe Antrag um Aufschub der Vollstreckung als gegenstandslos abzuschreiben.

2.

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 auf Fr. 6'000.– geschätzt (act. 6 E. 3.2). Das ist unbestritten geblieben, weshalb die Beschwerde das korrekte Rechtsmittel ist.

2.2 Die Beschwerdeinstanz hebt einen angefochtenen Entscheid auf Beschwerde hin auf und weist die Sache an die Vorinstanz zurück oder entscheidet selber neu, wenn sie die Beschwerde gutheisst (vgl. Art. 327 Abs. 3 ZPO). Für eine Gutheissung der Beschwerde muss diese insbesondere die formellen Anforderungen erfüllen. Namentlich muss aus der Beschwerdeschrift hervorgehen, wie die Beschwerdeinstanz entscheiden soll, und muss die Beschwerde führende Person zumindest rudimentär begründen, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leide bzw. weshalb er unrichtig sei (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Mit der Beschwerde kann geltend gemacht werden, die Vorinstanz habe Recht unrichtig angewandt oder den Sachverhalt offensichtlich unrichtig festgestellt (vgl. Art. 320 ZPO). Auf eine Beschwerde, die überhaupt keine oder keine den gesetzlichen Anforderungen genügende Begründung enthält, ist nicht einzutreten (vgl. BGE 134 III 244 E. 2.4.2; ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 4. Aufl. 2025, Art. 321 N 15; CHK-SUTTER-SOMM/SEILER, Zürich 2021, Art. 321 N 16). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO).

3.

3.1 Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien in Bezug auf die Wohnung sei als Gebrauchsleihe zu qualifizieren, da die Beschwerdeführerin die Wohnung unentgeltlich nutze. Die mietrechtlichen Bestimmungen fänden keine Anwendung, auch nicht analog. Was die Beschwerdeführerin gegen den Ausweisungsanspruch vorbringe, überzeuge im Übrigen nicht. So binde der von ihr angerufene Eheschutzentscheid nur die Eheleute, nicht je-

doch Dritte. Ein rechtsmissbräuchliches Vorgehen des Beschwerdegegners sei nicht erkennbar. Sein Recht, als Eigentümer der Wohnung allfällige Vertragsverhältnisse mit Nutzern der Wohnung zu kündigen, sei gesetzlich vorgesehen und dürfe von ihm ausgeübt werden. Schliesslich verhinderten auch die prekäre Situation der Beschwerdeführerin oder Kindeswohlüberlegungen die Beendigung der Gebrauchsheihe nicht, sondern seien einzig bei der Frage der Räumungsfrist zu berücksichtigen. Vorliegend habe sich die Räumungsfrist nach der Kündigung vom 6. Dezember 2025 per 31. März 2026 auf über drei Monate belaufen. Das entspreche der gesetzlichen Kündigungsfrist für Wohnungsmieten. Daneben sei die Rückgabe auf einen im Bezirk Dielsdorf ortsüblichen Kündigungstermin für Mietwohnungen gefordert worden. Die vom Beschwerdegegner angesetzte Räumungsfrist sei deshalb klar ausreichend. Hinzu komme, dass der Beschwerdegegner mit seinem Begehren nicht die sofortige Ausweisung der Beschwerdeführerin fordere, sondern ihr nochmals eine zusätzliche Räumungsfrist von zehn Tagen einräumen wolle (act. 6 E. 2. 5 f.).

3.2 Die Beschwerdeführerin bringt zusammengefasst vor, sie habe sich beim RAV angemeldet, um eine neue Arbeitsstelle zu finden. Gleichzeitig besuche sie einen Lehrgang zur Pflegeassistentin, um sich eine berufliche Zukunft aufzubauen. Ihr derzeitiges Einkommen betrage Fr. 0.–. Sie erhalte von ihrem Ehemann keinerlei finanzielle Unterstützung. Sie habe derzeit keine Möglichkeit, mit ihrer Tochter an einen anderen Ort umzuziehen. Sie wohne gemeinsam mit ihrer Tochter F._____ in der streitgegenständlichen Wohnung. Ihr Sohn lebe derzeit im "G._____". Leider hätten die Probleme bereits im Februar 2025 begonnen. Ihr Schwiegervater, der Beschwerdegegner, habe ihr wiederholt Wasser und Heizung abgestellt. Im Sommer habe er der Gemeinde wahrheitswidrig gemeldet, dass sie nicht mehr dort wohnen würde. Deshalb habe sie ihre Post nicht mehr erhalten oder sie sei verschwunden. Darüber hinaus sei sie vom Beschwerdegegner verklagt und zu Unrecht beschuldigt worden, ein Fahrzeug vom Parkplatz gestohlen zu haben. In der Gerichtsverhandlung vom 6. Juli 2024 habe der Richter ihren Ehemann ausdrücklich gefragt, ob sie in der Wohnung bleiben dürfe. Er habe vor Gericht mit Ja geantwortet. Ausserdem sei erklärt worden, dass die schriftliche Zustimmung des Beschwerdegegners nachgereicht werde. Der Richter habe er-

klärt, dass er den Aussagen Vertrauen schenke, jedoch davor gewarnt, dass es in Zukunft keine unangenehmen Überraschungen geben dürfe. In derselben Verhandlung habe sie eine gerichtliche Vereinbarung unterzeichnet, mit der sie einer gemeinsamen elterlichen Sorge von 50 % zugestimmt habe (act. 3).

4. Die Beschwerdeführerin beanstandet mit ihren Ausführungen die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung nicht, wonach die Nutzung der Wohnung unentgeltlich und auf unbestimmte Dauer erfolgte. Vielmehr bringt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen erneut vor, sie befinde sich in einer prekären familiären Situation und es bestehe eine Eheschutzvereinbarung (vgl. act. 3). Die Vorinstanz hat sich aber damit bereits einlässlich auseinandergesetzt und aufgezeigt, weshalb der Eheschutzentscheid nur die Eheleute bindet und weshalb die prekäre Situation der Beschwerdeführerin die Beendigung der Gebrauchsleihe nicht verhindert (vgl. act. 6 E. 2.6.). Indem die Beschwerdeführerin ihre Argumente bloss wiederholt, ohne aufzuzeigen, weshalb die Erwägungen der Vorinstanz falsch sein sollen, vermag sie dem angefochtenen Entscheid nichts Stichhaltiges entgegenzuhalten. Sollte die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen sinngemäss einen Antrag auf Einräumung einer sogenannten Schonfrist in Bezug auf die Vollstreckung stellen wollen, wäre dieser zum einen neu und damit im Beschwerdeverfahren nicht zuzulassen (vgl. oben, E. 2.2). Sodann ist zum anderen zu beachten, dass die Vorinstanz bereits eine Räumungsfrist von 14 Tagen eingeräumt hat. Diese Räumungsfrist kommt zur vom Beschwerdegegner eingeräumten Räumungsfrist von mehr als drei Monaten zusätzlich dazu. Eine solche Räumungsfrist erscheint für eine Gebrauchsleihe durchaus angemessen. Sodann bringt die Beschwerdeführerin mit den Ausführungen zu den Problemen mit dem Beschwerdegegner, welche im Februar 2025 begonnen hätten, neue Behauptungen vor, welche unbeachtlich sind (vgl. oben, E. 2.2).

5. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

6. Umständehalber ist jedoch auf die Erhebung einer Entscheidgebühr zu verzichten. Parteientschädigungen sind ebenfalls keine zuzusprechen: Der Beschwerdeführerin nicht, weil sie unterliegt; dem Beschwerdegegner nicht, weil ihm

im Rechtsmittelverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Der Antrag auf Aufschub der Vollstreckbarkeit wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden für das zweitinstanzliche Verfahren keine Kosten erhoben.
3. Es werden für das zweitinstanzliche Verfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdegegner unter Beilage eines Doppels von act. 3, sowie an das Bezirksgericht Dielsdorf, 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. 6'000.—.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Klaus

versandt am: