Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer

Geschäfts-Nr.: PF260041-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl sowie Gerichtsschreiber MLaw D. Fornara

Beschluss vom 26. August 2026

in Sachen

1. **A._____**,

Beklagte und Beschwerdeführerin

und

2. **B._____**,

Beschwerdeführer

gegen

Gemeinde C._____,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

betreffend **Ausweisung**

Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im summarischen Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen vom 30. Juli 2026 (ER260035)

Erwägungen:

I.

1)

a) Am 30. Juni 2026 lief der befristete Untermietvertrag zwischen der Beschwerdegegnerin und den Beschwerdeführern für die Mietwohnung im …. OG rechts an der D._____-strasse …, C._____, ab (vgl. act. 6/2/1 und 6/2/2). Mit Eingabe vom 2. Juli 2026 (Datum Poststempel) ersuchte die Beschwerdegegnerin das Einzelgericht im summarischen Verfahren des Bezirksgerichts Horgen (fortan Vorinstanz) um Ausweisung der Beschwerdeführerin aus dem besagten Mietobjekt sowie um Anordnung von Vollstreckungsmassnahmen (act. 6/1/2).

b) Mit Urteil vom 30. Juli 2026 verpflichtete die Vorinstanz die Beschwerdeführerin, die Mietwohnung im …. OG rechts an der D._____-strasse …, C._____, bis zum 2. September 2026, 12:00 Uhr, zu räumen und der Beschwerdegegnerin ordnungsgemäss zu übergeben. Für den Unterlassungsfall ordnete sie die Zwangsvollstreckung an (act. 3 = act. 5 = act. 6/8).

c) Gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 30. Juli 2026 erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 10. August 2026 (Datum Poststempel: 12. August 2026) fristgerecht Beschwerde bei der Kammer (act. 2; act. 6/10/2). Sie beantragen sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheids, da ein Auszug aus der Wohnung aufgrund des Gesundheitszustands der Beschwerdeführerin unzumutbar sei. In prozessualer Hinsicht stellen die Beschwerdeführer zudem ein Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege sowie um Erlass der Gerichtskosten nach Art. 112 Abs. 1 ZPO (act. 2a). Mit Eingabe vom 16. August 2026 (Datum Poststempel: 17. August 2026) – und damit noch innert Beschwerdefrist – reichten die Beschwerdeführer ein weiteres Schreiben samt Beilagen nach (act. 8 und 9/1-10).

d) Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-12). Den Parteien wurde der Eingang der Beschwerde angezeigt (act. 7/1-2). Auf

das Einholen einer Beschwerdeantwort kann verzichtet werden (vgl. Art. 322 Abs. 1 ZPO). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II.

1)

a) Die vorliegende Beschwerde wurde sowohl von A._____, der Beklagten im vorinstanzlichen Verfahren, als auch von deren Sohn B._____ unterzeichnet. Zwar ist die Beschwerde in der Ich-Form und aus der Perspektive der Beschwerdeführerin verfasst. Da deren Sohn im Briefkopf auch als Absender genannt wird und er die Beschwerde ebenfalls unterzeichnet hat und sich aus der Beschwerdeschrift keine gegenteiligen Anhaltspunkte ergeben, ist davon auszugehen, dass auch er Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid erheben wollte. Er ist daher ebenfalls als Beschwerdeführer in das Rubrum aufzunehmen.

b) Auf ein Rechtsmittel ist nur einzutreten, wenn die Zulässigkeitsvoraussetzungen (sog. Rechtsmittelvoraussetzungen) erfüllt sind, welche von Amtes wegen zu prüfen sind. Eine der Rechtsmittelvoraussetzungen ist, dass die das Rechtsmittel erhebende Person durch den angefochtenen Entscheid beschwert ist, d.h. ein schutzwürdiges Interesse tatsächlicher oder rechtlicher Natur an der Aufhebung bzw. Abänderung des angefochtenen Entscheides hat. Die Beschwer ist Zulässigkeitsvoraussetzung jedes Rechtsmittels und stellt das Pendant zum Rechtsschutzinteresse im erstinstanzlichen Verfahren dar (Art. 59 Abs. 2 lit. a ZPO). Die Beschwerdelegitimation setzt grundsätzlich voraus, dass der Beschwerdeführer als Haupt- oder Nebenpartei am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und Anträge gestellt hat und damit ganz oder teilweise unterlegen ist oder zumindest zu Unrecht keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (sog. formelle Beschwer; vgl. BGer 5A_916/2016 vom 7. Juli 2017 E. 2.3).

c) Darüber hinaus können jedoch auch am Verfahren nicht beteiligte Dritte von gerichtlichen Entscheidungen betroffen sein und Interesse an der Ergreifung eines Rechtsmittels haben. Die Beschwerdelegitimation ergibt sich in diesen Fällen aus dem Gesetz; bei Vollstreckungsentscheiden etwa aus Art. 346 ZPO (FREIBUR-

GHAUS/AFHELDT, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler, ZPO Komm., 4. Aufl. 2025, Art. 321 N 7 f.). Die Beschwerdelegitimation Dritter nach Art. 346 ZPO setzt aber voraus, dass diese in ihren Rechten betroffen sind. Wird die Rechtsstellung des Dritten nicht durch den Vollstreckungsentscheid tangiert, sondern lediglich durch das Vorgehen des Vollstreckungsorgans, so steht dem Dritten nicht etwa die Beschwerde nach ZPO zur Verfügung, sondern nur allfällige kantonalrechtliche Rechtsbehelfe (KUKO ZPO-KOFMEL EHRENZELLER, 3. Aufl. 2021, Art. 346 N 4).

d) Partei im vorinstanzlichen Verfahren war lediglich die Beschwerdeführerin, nicht jedoch der Beschwerdeführer. Da sich das Gesuch der Beschwerdegegnerin um Ausweisung lediglich gegen die Beschwerdeführerin richtete, wurde dem Beschwerdeführer die Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren denn auch nicht zu Unrecht verweigert (vgl. act. 6/1/2). Erhebt der Beschwerdeführer nun im eigenen Namen Beschwerde gegen das Urteil der Vorinstanz vom 30. Juli 2026, ist dies mangels formeller Beschwer daher nicht zulässig. Eine Beschwerdelegitimation ergibt sich im Weiteren auch nicht aus Art. 346 ZPO. Es ist nämlich weder erkennbar noch dargetan, inwiefern der Beschwerdeführer durch die Vollstreckungsanordnung gemäss Dispositiv-Ziffer 2 des vorinstanzlichen Urteils direkt in seinen Rechten betroffen wäre.

e) Auf die durch den Beschwerdeführer erhobene Beschwerde ist aus diesen Gründen daher nicht einzutreten.

2)

a) Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Das bedeutet einerseits, dass konkrete Rechtsmittelanträge zu stellen sind, aus denen hervorgeht, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird. Bei Laien wird sehr wenig verlangt; als Antrag genügt eine – allenfalls in der Begründung enthaltene – Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll (vgl. etwa OGer ZH PP220015 vom 30. Mai 2022 E. 3.1 mit Verweis auf OGer ZH

PF110034 vom 22. August 2011 E. 3.2; DIKE-Komm ZPO-HUNGERBÜHLER, 3. Aufl. 2024, Art. 321 N. 17 i.V.m. Art. 311 N. 16 ff.). In der Beschwerdebegründung ist andererseits im Einzelnen darzulegen, an welchen Mängeln der vorinstanzliche Entscheid leidet und inwiefern er abgeändert werden soll (sog. Begründungslast). Die beschwerdeführende Partei hat sich mit anderen Worten mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen und im Einzelnen aufzuzeigen, aus welchen Gründen er falsch ist. Bei Parteien ohne anwaltliche Vertretung wird an die Begründungslast ebenfalls ein weniger strenger Massstab angelegt. Es reicht grundsätzlich, wenn sich mit gutem Willen aus der Beschwerdeschrift herauslesen lässt, was nach Ansicht der beschwerdeführenden Partei am angefochtenen Entscheid falsch sein soll. Sind indes auch diese Voraussetzungen an die Stellung von Rechtsmittelanträgen und deren Begründung nicht erfüllt, ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (vgl. u.a. BGer 5A_410/2021 vom 17. Mai 2022 E. 2 m.w.H.; DIKE-Komm ZPO-HUNGERBÜHLER, 3. Aufl. 2024, Art. 321 N 21 i.V.m. Art. 311 N 32).

b) Die Vorinstanz gelangte im angefochtenen Urteil zum Schluss, dass das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis mit Ablauf der vereinbarten Befristung per 30. Juni 2026 geendet habe. Dies sei durch die Beschwerdeführerin denn auch nicht bestritten worden. Im Zeitpunkt des kommunizierten Rückgabetermins vom 1. Juli 2026, 14:00 Uhr, sei der Rückgabeanspruch der Beschwerdegegnerin gegenüber der Beschwerdeführerin (und dem Beschwerdeführer) entstanden. Die über diesen Rückgabetermin hinausgehende und bis zum Urteilszeitpunkt anhaltende Besetzung der Wohnung durch die Beschwerdeführer sei demgemäss ohne Rechtsgrund erfolgt. Dem Ausweisungsbegehren sei deshalb stattzugeben. Allfällige von den Beschwerdeführern erwähnte Härtefallgründe wären im Rahmen eines Erstreckungsprozesses mindestens 60 Tage vor Ablauf der Vertragsdauer bei der Schlichtungsbehörde geltend zu machen gewesen. Darüber hinaus erwog die Vorinstanz, dass als Vollstreckungsmassnahme die Andro-

hung der Zwangsmassnahme nach Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO als angemessen erscheine (vgl. act. 3 S. 3 f.).

c) Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Eingabe vom 10. August 2026 im Wesentlichen geltend, ein Umzug sei ihr infolge ihres Gesundheitszustands unzumutbar. Eine Wohnungsabgabe am 1. Juli 2026, 14:00 Uhr, sei nicht vereinbart gewesen, da sie und der Beschwerdeführer hierzu gar nie gefragt worden seien. Auch hätten sie sich der Rückgabe gar nicht widersetzt, sondern lediglich die Türe nicht geöffnet. Darüber hinaus sei der wahre Grund für die Nichtverlängerung des Untermietvertrags ein neu eingezogener Mieter, welcher sich über angebliche Lärmimmissionen von ihrer Seite beschwert habe und deshalb versuche, sie zu diskreditieren (vgl. act. 2).

d) Mit ihren Vorbringen wiederholt die Beschwerdeführerin weitgehend, was sie bereits vor Vorinstanz vorbrachte. Eine Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids, wie sie auch von Laien zumindest im Ansatz verlangt werden darf, unterbleibt. Es ist nicht ersichtlich, was nach Auffassung der Beschwerdeführerin am vorinstanzlichen Entscheid falsch sein und korrigiert werden soll. Die Beschwerdeführerin beschränkt sich auf erneute Ausführungen zu ihrem Gesundheitszustand, sachfremde Interpretationen des Urteilswortlauts sowie allgemeine, vom angefochtenen Entscheid losgelöste Ausführungen zu nachbarschaftlichen Querelen. Darüber hinaus bestätigt die Beschwerdeführerin auch im Beschwerdeverfahren, dass das befristete Mietverhältnis nicht verlängert worden sei. Damit vermag sie auch im Beschwerdeverfahren keine Argumente darzulegen, welche der Ausweisung entgegenstehen würden.

e) Vor diesem Hintergrund genügt die durch die Beschwerdeführerin erhobene Beschwerde den gesetzlichen Begründungsanforderungen nicht, weshalb auf diese nicht einzutreten ist.

III.

1) Umständehalber ist auf die Erhebung einer Entscheidgebühr zu verzichten. Parteientschädigungen sind ebenfalls keine zuzusprechen: Den Beschwerdefüh-

rern nicht, weil sie unterliegen; der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr im Rechtsmittelverfahren keine zu entschädigenden Umtriebe entstanden sind (Art. 106 Abs. 1 und Art. 95 Abs. 3 ZPO).

2) Dementsprechend ist das Gesuch der Beschwerdeführer um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege sowie um Erlass der Gerichtskosten als gegenstandslos erledigt abzuschreiben.

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2. Das Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege sowie um Erlass der Gerichtskosten wird abgeschrieben.

3. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Kosten erhoben.

4. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage von act. 2, 2a und 8 sowie an die Vorinstanz, 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. 8'190.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Der Gerichtsschreiber:

MLaw D. Fornara

versandt am: