

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RV250022-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. N. Jeker und Ersatzoberrichter lic. iur. T. Engler
sowie Gerichtsschreiberin MLaw D. Frangi

Urteil vom 6. Januar 2026

in Sachen

A. _____,

Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin

gegen

B. _____ **AG**,

Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. _____

betreffend **Vollstreckung**

**Beschwerde gegen einen Entscheid des Einzelgerichts Audienz am
Bezirksgericht Zürich vom 17. November 2025 (EZ250047-L)**

Erwägungen:

1.1. Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über die 2-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss an der C.____-strasse, ... in D.____. Anlässlich eines Mietschlichtungsverfahrens bei der Schlichtungsbehörde Zürich verpflichtete sich die Gesuchsgegnerin und Beschwerdeführerin (fortan Gesuchsgegnerin) mit gerichtlichem Vergleich vom 21. September 2023, die Wohnung per 31. März 2025 endgültig geräumt und gereinigt zu verlassen und sie der Gesuchstellerin und Beschwerdegegnerin (fortan Gesuchstellerin) unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel ordnungsgemäss zu übergeben (Urk. 7-8).

1.2. Mit Eingabe vom 25. September 2025 stellte die Gesuchstellerin bei der Vorinstanz gestützt auf den Vergleich ein Vollstreckungsbegehren gegen die Gesuchsgegnerin (Urk. 1). Mit Verfügung vom 13. Oktober 2025 wurde der Gesuchsgegnerin Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme gegeben. Die Stellungnahme erfolgte am 1. November 2025 (Datum Poststempel) nach Ablauf der ihr angesetzten Frist. Mit Eingabe vom 3. November 2025 (Datum Poststempel) ersuchte die Gesuchsgegnerin sinngemäss um Fristwiederherstellung (Urk. 9 S. 2 = Urk. 13 S. 2). Am 17. November 2025 fällte die Vorinstanz den folgenden Entscheid (Urk. 13 S. 6 f.):

- "1. Das Fristwiederherstellungsgesuch der Gesuchsgegnerin wird abgewiesen.
2. Die Gesuchsgegnerin wird in Vollstreckung von Ziffer 2 des vor der Schlichtungsbehörde Zürich geschlossenen Vergleichs vom 21. September 2023 (Geschäfts-Nr. MO230934-L) angewiesen, die 2-Zimmerwohnung, 1. OG, inkl. Kellerabteil C.____-strasse, ..., D.____, in geräumtem und ordnungsgemäss gereinigtem Zustand unter Rückgabe der Schlüssel abzugeben und zu verlassen.
3. Das Stadttammannamt Zürich 9 wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 2 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheides auf erstes Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten für die Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschliessen. Sie sind ihr aber von der Gesuchsgegnerin zu ersetzen.
4. Die Entscheidgebühr von Fr. 500.– wird der Gesuchsgegnerin auferlegt.
3. Die Gesuchsgegnerin wird verpflichtet, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.– zu bezahlen.

4. [Mitteilungssatz]

5. [Rechtsmittel: Beschwerde; Frist: 10 Tage]"

1.3. Hiergegen erhob die Gesuchsgegnerin am 2. Dezember 2025 (Datum Poststempel) fristgerecht (vgl. Urk. 10a) Beschwerde mit dem sinnngemäsem Antrag, der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben, das Fristwiederherstellungsgesuch gutzuheissen und das Vollstreckungsgesuch der Gesuchstellerin abzuweisen (Urk. 17).

1.4 Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1-11). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird – sogleich als offensichtlich unzulässig bzw. unbegründet erweist, erübrigt sich das Einholen einer Beschwerdeantwort (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2.1. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei hat die beschwerdeführende Partei innerhalb der Beschwerdefrist hinreichend zu begründen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist, d.h. an einem der genannten Mängel leidet. Das setzt (im Sinne einer Eintretensvoraussetzung) voraus, dass sie die beanstandeten vorinstanzlichen Erwägungen genau bezeichnet, sich inhaltlich gezielt mit diesen auseinandersetzt und mittels präziser Verweisungen auf die Akten aufzeigt, wo die massgebenden Behauptungen, Erklärungen, Bestreitungen und Einreden erhoben wurden bzw. aus welchen konkreten Aktenstellen sich der geltend gemachte Beschwerdegrund ergeben soll. Dieser Anforderung genügt nicht, wer lediglich auf seine vor Vorinstanz vorgetragenen Vorbringen verweist, solche bloss wiederholt, lediglich die eigene Sachdarstellung vorträgt oder den bereits vor Vorinstanz eingenommenen Rechtsstandpunkt bekräftigt und demjenigen der Vorinstanz gegenüberstellt oder den angefochtenen Entscheid in allgemeiner Weise kritisiert, ohne darauf einzugehen, was von der Vorinstanz erwogen wurde. Die Kritik hat mithin an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz anzusetzen (BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3; BGer 5D_65/2014 vom 9. September 2014 E. 5.4.1; BGer 5A_488/2015 vom 21. August 2015 E. 3.2 [je m.H. auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1 S. 375]).

2.2. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (Noven) sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Was im erstinstanzlichen Verfahren nicht behauptet, bestritten oder eingereicht wurde, kann im Beschwerdeverfahren nicht mehr nachgeholt werden. Es herrscht grundsätzlich ein umfassendes Novenverbot sowohl für echte als auch unechte Noven (BGer 5A_872/2012 vom 22. Februar 2013 E. 3; BGer 5A_405/2011 vom 27. September 2011 E. 4.5.3, m.w.H.; vgl. aber immerhin auch BGE 139 III 466 E. 3.4 und BGer 4A_51/2015 vom 20. April 2015 E. 4.5.1; zum Ganzen ferner ZK ZPO-Freiburg/Afheldt, Art. 326 N 4 f.; DIKE-Komm ZPO-Steininger, Art. 326 N 1 ff.).

2.3. Die Beschwerdefrist endete am 5. Dezember 2025 (vgl. Urk. 10a; Art. 321 Abs. 2 ZPO und Art. 142 Abs. 1 ZPO). Eine inhaltliche Nachbesserung der Begründung ist nach Ablauf der Beschwerdefrist nicht zulässig (BGer 5D_215/2015 vom 16. März 2016 E. 3.1 m.w.H.). Die Eingabe der Gesuchsgegnerin vom 8. Dezember 2025 samt Arztzeugnis (Urk. 15-18) wurde nicht innerhalb der Beschwerdefrist eingereicht und ist somit von vornherein nicht beachtlich (vgl. Art. 143 Abs. Abs. 1 ZPO).

3. Die Vorinstanz erwog zunächst zum Fristwiederherstellungsgesuch der Gesuchstellerin vom 3. November 2025, diese behauptete, sie könne ärztlich belegen, dass eine Panikattacke sie am Freitag dem 31. Oktober 2025 gehindert hätte, die Unterlagen zur Post zu bringen, allerdings könne sie ein diesbezügliches ärztliches Attest erst nach dem 14. November 2025 nachreichen. Die Gesuchsgegnerin – so die Vorinstanz – habe es indes gänzlich unterlassen auszuführen, weshalb es ihr erst nach dem 14. November 2025 möglich sei, ärztliche Belege einzureichen. Ohnehin unterlasse sie es, die Art der Krankheit und insbesondere deren Einfluss auf die Möglichkeit, rechtzeitig zu handeln, schlüssig aufzuzeigen. Das Fristwiederherstellungsgesuch sei deshalb abzuweisen.

Weiter erwog die Vorinstanz im Wesentlichen, die Verfügung vom 13. Oktober 2025 sei der Gesuchsgegnerin am 21. Oktober 2025 zugestellt worden. Die ihr angesetzte zehntägige Frist zur Stellungnahme habe am 22. Oktober 2025 zu laufen begonnen und am 31. Oktober 2025 geendet. Die Gesuchsgegnerin habe hingegen erst am 1. November 2025 und damit nach Fristablauf Stellung zum Gesuch

genommen. Deshalb sei ihre verspätete Stellungnahme unbeachtlich und androhungsgemäss gestützt auf die Akten zu entschieden. Die Gesuchsgegnerin habe das Gesuch auf einen vor der Schlichtungsbehörde Zürich an der Schlichtungsverhandlung vom 21. September 2023 geschlossenen Vergleich gestützt. Unter anderem werde in Ziffer 2 des Vergleiches festgehalten, dass das Mietverhältnis bis und mit 31. März 2025 erstreckt werde und sich die Gesuchsgegnerin verpflichte, das Mietobjekt auf diesen Zeitpunkt hin endgültig geräumt und gereinigt zu verlassen und der Gesuchstellerin unter Rückgabe sämtlicher Schlüssel ordnungsgemäss zu übergeben. Eine weitere Erstreckung sei ausdrücklich ausgeschlossen worden. Das bei der Schlichtungsbehörde Zürich anhängig gemachte Verfahren sei gestützt auf diesen Vergleich mit Beschluss vom 21. September 2023 abgeschrieben worden. Der Beschluss sei gemäss Bescheinigung der Schlichtungsbehörde rechtskräftig geworden, sodass sich der Vergleich damit in formeller Hinsicht als vollstreckbar im Sinne von Art. 336 Abs. 1 lit. a ZPO erweise. Inhaltlich handle es sich um einen hinreichend umschriebenen Leistungsentscheid, welcher der Vollstreckung zugänglich sei. Die Gesuchsgegnerin habe keine materiellen Einwände im Sinne von Art. 341 Abs. 3 ZPO erhoben, die sich gegen die Vollstreckung richteten. Insbesondere mache sie nicht geltend, dass der Anspruch der Gesuchstellerin seit Erlass des Entscheides dahingefallen sei. Damit sei der Entscheid antragsgemäss zu vollstrecken. An diesem Ergebnis würde sich auch nichts ändern, wenn die verspätet eingereichte Stellungnahme berücksichtigt würde. Soweit die Gesuchsgegnerin in ihrer Stellungnahme nämlich sinngemäss vorbringe, der Vergleich vor der Schlichtungsbehörde sei ohne ihr Einverständnis geschlossen worden und die Kündigung sei ohnehin unrechtmässig erfolgt, sei sie darauf hinzuweisen, dass ein vor der Schlichtungsbehörde abgeschlossener Vergleich die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids habe. Das bedeute, dass der Gegenstand der Einigung in materielle Rechtskraft erwachse (*res iudicata*) und vollstreckbar sei. Das Vollstreckungsgericht prüfe den als Entscheid dienenden Vergleich weder inhaltlich noch könne es diesen abändern, womit die entsprechenden Einwendungen der Gesuchsgegnerin haltlos und somit ohnehin nicht zu hören wären. Nachdem sich die Gesuchsgegnerin nicht an den vereinbarten Auszugstermin gehalten habe, erscheine die beantragte Anordnung der Zwangsvollstreckung durch das Stadtmannamt ge-

mäss Art. 343 Abs. 1 lit. d ZPO als zweckmässig und dem Vollstreckungsinteresse angemessen (Urk. 3 ff.).

4.1. Die Gesuchsgegnerin bestreitet nicht, dass sie ihre Stellungnahme zum Vollstreckungsgesuch nach Ablauf der von der Vorinstanz gesetzten Frist eingereicht hat. Die Tatsache ist somit unstrittig. Sie rügt hingegen sinngemäss, dass ihr Gesuch um Wiederherstellung der Frist zu Unrecht abgewiesen worden sei.

Ein Wiederherstellungsgesuch richtet sich an diejenige Instanz, vor der die Partei die verpasste Prozesshandlung hätte vornehmen müssen. Die relative Frist zur Einreichung des Wiederherstellungsgesuchs beträgt zehn Tage seit Wegfall des Säumnisgrundes (Art. 148 Abs. 2 ZPO). Die Partei hat den Wiederherstellungsgrund glaubhaft zu machen. Sie hat aufzuzeigen, weshalb sie nicht rechtzeitig handeln konnte und warum sie an ihrer Verspätung kein oder bloss ein leichtes Verschulden trifft. Auch die Rechtzeitigkeit ist im Gesuch darzutun. Die säumige Partei trägt für alle Tatbestandsmerkmale von Art. 148 ZPO sowie für die Tatsache, dass das Gesuch eingereicht wurde, die Beweislast (BSK ZPO-Gozzi, Art. 148 N 38 ff.; Tanner Martin, Wiederherstellung von Fristen und Terminen gemäss Art. 148 f. ZPO, ZZZ 58/2022 S. 160 f.).

Die Gesuchsgegnerin führt in sinngemässer Wiederholung des vor Vorinstanz Vorgebrachten aus, sie habe am letzten Tag der angesetzten Frist an einer Panikattacke gelitten (Urk. 12 S. 3). Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, führte die Gesuchstellerin in ihrem Wiederherstellungsgesuch vom 3. November 2025 nicht aus, weshalb ihr die Einreichung eines ärztlichen Attests erst nach dem 14. November 2025 möglich gewesen sein soll (Urk. 8). Vielmehr bringt die Gesuchsgegnerin erst in der vorliegenden Beschwerde als Begründung dafür vor, dass ihre Ärztin, bei der sie aufgrund der Wohnungssituation in Behandlung sei, nicht in Zürich ansässig und nicht täglich in ihrer Praxis tätig sei. Zudem sei sie nicht die einzige Patientin der Ärztin, und die Ausstellung eines Attests setze eine persönliche Anwesenheit voraus (Urk. 12 S. 3). Wie erwogen, dient das Beschwerdeverfahren nicht der Nachholung von auf den Sachverhalt bezogenen Argumenten (neuen Tatsachenbehauptungen), die im erstinstanzlichen Verfahren nicht vorgebracht wurden (vgl.

E. 2.2. oben). Die nachträgliche Begründung der Gesuchsgegnerin ist unzulässig und im Beschwerdeverfahren nicht mehr zu berücksichtigen.

Doch selbst unter Berücksichtigung der Begründung würde sich nichts daran ändern, dass das Wiederherstellungsgesuchs zu Recht abgewiesen wurde: Wie bereits ausgeführt, muss ein Fristwiederherstellungsgesuch innerhalb von zehn Tagen nach Wegfall des Säumnisgrundes gestellt und die Gründe dafür glaubhaft gemacht werden. Aufgrund des Fristwiederherstellungsgesuches vom 3. November 2025 ist davon auszugehen, dass spätestens in diesem Zeitpunkt die Panikattacke beendet war (Urk. 8). Der Gesuchsgegnerin wäre es zumutbar gewesen, sich direkt nach der Panikattacke in ärztliche Behandlung zu begeben und das Gesuch somit innert der 10-tägigen Frist mit Beilage eines ärztlichen Attestes glaubhaft zu begründen. Es ist allgemein bekannt, dass in Notfällen ärztliche Konsultationen kurzfristig möglich sind, insbesondere in Zürich, wo eine Vielzahl an Permanence- bzw. Walk-in-Praxen zur Verfügung stehen, sollte ihre eigene Ärztin nicht über entsprechende Kapazität verfügt haben. Das ärztliche Attest datiert indessen erst vom 5. Dezember 2025 und wurde mit der Eingabe vom 8. Dezember 2025 eingereicht, und somit sogar nach Ablauf der Beschwerdefrist, die am 5. Dezember 2025 endete (vgl. Urk. 10a). Zusammenfassend ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz das Fristwiederherstellungsgesuch der Gesuchsgegnerin abwies.

4.2. Da damit feststeht, dass die Gesuchsgegnerin im erstinstanzlichen Verfahren keine rechtzeitigen Einwendungen gegen das Vollstreckungsgesuch vorgebracht hat, fallen sämtliche Tatsachenbehauptungen in ihrer Beschwerdeschrift unter das Novenverbot von Art. 326 Abs. 1 ZPO (vgl. E. 2.2. oben) und sind daher im Beschwerdeverfahren ohnehin unbeachtlich.

4.3. Die Beschwerde erweist sich demnach als offensichtlich unzulässig bzw. unbegründet und ist abzuweisen.

Lediglich der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass sich die Gesuchsgegnerin in ihrer Beschwerdeschrift ohnehin nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinandersetzt, wonach der geschlossene Vergleich einen hinreichend umschriebenen Leistungsentscheid darstelle, der der Vollstreckung zugäng-

lich sei, und die Gesuchsgegnerin keine materiellen Einwände im Sinne von Art. 341 Abs. 3 ZPO gegen die Vollstreckung erhoben habe. Stattdessen führt sie in ihrer Beschwerde über weite Strecken lediglich aus, dass ihre Wohnsituation unzumutbar sei und sie aufgrund intensiver, aber erfolgloser Wohnungssuche derzeit nicht in der Lage sei, die Wohnung zu verlassen. Zudem rügt sie die ungerechte Durchführung des erstinstanzlichen Verfahrens bzw. des Schlichtungsverfahrens, ohne dafür jedoch konkrete Belege vorzulegen (Urk. 12 S. 1 ff.).

5.1. Ausgehend vom (unangefochten gebliebenen) Streitwert von Fr. 7'974.– ist die Entscheidungsgebühr für das Beschwerdeverfahren in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 4 und § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 800.– festzusetzen und ausgangsgemäss der Gesuchsgegnerin aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO).

5.2. Für das Beschwerdeverfahren sind keine Parteientschädigungen zuzusprechen, der Gesuchsgegnerin zufolge ihres Unterliegens (Art. 106 Abs. 1 ZPO), der Gesuchstellerin mangels relevanter Umtriebe (Art. 95 Abs. 3 ZPO).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidungsgebühr wird auf Fr. 800.– festgesetzt.
3. Die Kosten für das zweitinstanzliche Verfahren werden der Gesuchsgegnerin auferlegt.
4. Für das zweitinstanzliche Verfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchstellerin unter Beilage der Kopien von Urk. 12, 15-18, 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 vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 7'974.—. Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG

Zürich, 6. Januar 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw D. Frangi

versandt am:
Im