

Obergericht des Kantons Zürich

I. Zivilkammer



Geschäfts-Nr.: RV260010-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. A. Huizinga, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. B. Schärer und Oberrichterin lic. iur. N. Jeker
sowie Gerichtsschreiberin MLaw N. Paszehr

Beschluss und Urteil vom 6. August 2026

in Sachen

A._____,

Gesuchsteller und Beschwerdeführer

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

1. **B.**_____,

2. **C.**_____,

Gesuchsgegner und Beschwerdegegner

betreffend **Vollstreckung**

**Beschwerde gegen ein Teilurteil und eine Verfügung des Einzelgerichts am
Bezirksgericht Winterthur vom 3. Juli 2026 (EZ260007-K)**

Erwägungen:

1.1. Mit Eingabe vom 2. Juli 2026 stellte der Gesuchsteller und Beschwerdeführer (fortan Gesuchsteller) bei der Vorinstanz ein Vollstreckungsgesuch mit folgenden Anträgen (Urk. 1 S. 2):

"Die Gesuchsgegner seien zu verurteilen, die 2-Zimmer Dachwohnung im 2. Stock, samt Keller und Autoabstellplatz in D._____ ..., E._____ unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.

Das Gemeindeammannamt F._____ sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei."

1.2. Mit Teilurteil und Verfügung vom 3. Juli 2026 entschied die Vorinstanz das Folgende (Urk. 4 S. 3 ff. = Urk. 9 S. 3 ff.):

"Es wird verfügt:

1. Dem Gesuchsgegner 1 wird eine Frist von **10 Tagen** ab Zustellung dieser Verfügung angesetzt, um in zwei Exemplaren schriftlich zum Vollstreckungsbegehren des Gesuchstellers Stellung zu nehmen. Die Beweismittel sind mit der Stellungnahme einzureichen. Bei Säumnis entscheidet das Gericht aufgrund der Akten.

Diese Frist wird – bei Vorliegen zureichender Gründe – höchstens einmal und nur kurz erstreckt.

Die gesetzlichen Fristenstillstände gelten nicht (Art. 145 Abs. 2 ZPO).

2. Der Gesuchsgegner 1 wird darauf hingewiesen, dass ihm während der gleichen Frist die Originalakten dieses Verfahrens nach vorgängiger telefonischer Anmeldung bei der Bezirksgerichtskanzlei zur Einsichtnahme offen stehen.
3. Die Kosten dieses Verfahrens richten sich nach der Gerichtsgebührenverordnung; die Voraussetzungen der unentgeltlichen Rechtspflege sind in Art. 117 ZPO geregelt.
4. Schriftliche Mitteilung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Das Vollstreckungsbegehren wird hinsichtlich der Gesuchsgegnerin 2 abgewiesen.
2. Die Entscheidungsbühe für dieses Teilurteil wird auf Fr. 250.– festgesetzt.
3. Die Kosten dieses Teilurteils werden dem Gesuchsteller auferlegt.
4. Für dieses Teilurteil werden keine Entschädigungen zugesprochen.

5. (Schriftliche Mitteilung)
6. (Rechtsmittel: Beschwerde, Frist: 10 Tage, Hinweis kein Fristenstillstand)"

1.3. Mit Eingabe vom 17. Juli 2026 erhob der Gesuchsteller gegen den vorinstanzlichen Entscheid fristgerecht (vgl. Art. 321 Abs. 2 ZPO und Urk. 5) Beschwerde mit folgenden Anträgen (Urk. 8 S. 2):

"Der Gesuchsteller hält vollumfänglich an seinen Rechtsbegehren fest und beantragt,

die Verfügung des Bezirksgerichts Winterthur vom 3. Juli 2026 sei aufzuheben.

Stattdessen sei auch die Gesuchgegnerin 2 zu verurteilen, die 2-Zimmer Dachwohnung im 2. Stock, samt Keller und Autoabstellplatz in D._____, E._____ unverzüglich zu räumen und dem Gesuchsteller ordnungsgemäss zu übergeben.

Das Gemeindeammannamt F._____ sei anzuweisen, das Urteil auf Verlangen des Gesuchstellers zu vollstrecken, nötigenfalls unter Beizug der Polizei.

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten der Gesuchgegner 1 und 2."

1.4. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (Urk. 1–7). Da sich die Beschwerde – wie nachfolgend aufgezeigt wird – sogleich als offensichtlich unbegründet bzw. unzulässig erweist, erübrigen sich weitere Prozesshandlungen (Art. 322 Abs. 1 ZPO).

2.1. Der – anwaltlich vertretene – Gesuchsteller erhebt Beschwerde gegen "den Entscheid" der Vorinstanz und beantragt die Aufhebung der Verfügung vom 3. Juli 2026. Auch führt er beide Gesuchsgegner als Beschwerdegegner auf, wobei die Verfügung nur den Gesuchsgegner 1 und das Teilurteil nur die Gesuchsgegnerin 2 betrifft (Urk. 8 S. 1). Die Verfügung vom 3. Juli 2026 ist prozessleitender Natur. Die Beschwerde gegen prozessleitende Verfügungen ist – von den hier nicht einschlägigen, im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Fällen abgesehen – jedoch nur zulässig, wenn durch sie der Beschwerde führenden Partei ein nicht leicht wiedergutmachender Nachteil droht (Art. 319 lit. b Ziff. 2 ZPO). Inwiefern dem Gesuchsteller durch die vorinstanzliche Verfügung ein nicht leicht wiedergutmachender Nachteil droht, führt dieser nicht aus, und ein solcher ist auch nicht offensichtlich.

Auf die Beschwerde gegen die vorinstanzliche Verfügung ist daher nicht einzutreten.

2.2. Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhalts geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die beschwerdeführende Partei hat sich in ihrer schriftlichen Beschwerdebegründung (im Sinne einer Eintretensvoraussetzung) inhaltlich mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinanderzusetzen und mittels Verweisungen auf konkrete Stellen in den vorinstanzlichen Akten hinreichend genau aufzuzeigen, inwiefern der angefochtene Entscheid als fehlerhaft zu betrachten ist bzw. an einem der genannten Mängel leidet. Die blosser Verweisung auf die Ausführungen vor Vorinstanz oder deren blosser Wiederholung genügen nicht (Art. 321 Abs. 1 ZPO und dazu BGer 5D_146/2017 vom 17. November 2017 E. 3.3.2; BGer 5A_247/2013 vom 15. Oktober 2013 E. 3; je mit Hinweis auf BGE 138 III 374 E. 4.3.1). Was nicht in einer den gesetzlichen Begründungsanforderungen genügenden Weise beanstandet wird, braucht von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft zu werden. Das gilt zumindest insoweit, als ein Mangel nicht offensichtlich ist (BGE 147 III 176 E. 4.2.1).

2.3. Sodann sind neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel (Noven) 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.).

Der erstmals vor Obergericht eingereichte Untermietvertrag (Urk. 11/2) ist daher nicht mehr zu berücksichtigen.

3.1. Zur Begründung der Abweisung des Vollstreckungsgesuchs in Bezug auf die Gesuchsgegnerin 2 erwog die Vorinstanz, gemäss Art. 336 Abs. 1 ZPO könnten gerichtliche Entscheide vollstreckt werden, wenn sie rechtskräftig seien und das Gericht die Vollstreckung nicht aufgeschoben habe (lit. a) oder wenn sie noch nicht rechtskräftig seien, jedoch die vorzeitige Vollstreckung bewilligt worden sei (lit. b).

Das Gericht habe die Vollstreckbarkeit sowie die Identität der Parteien von Amtes wegen zu prüfen. Die Gesuchsgegnerin 2 sei gemäss Beschluss vom 21. November 2023 weder Partei des Geschäfts-Nr.: MO230806-K gewesen noch habe sie die Vereinbarung vom 21. November 2023 unterzeichnet. Dass die Gesuchsgegnerin gemäss Ausführungen des Gesuchstellers offenbar später in die Wohnung eingezogen sei, sie zusammen mit dem Gesuchsgegner 1 Einsprache gegen die Kündigung erhoben habe, die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung an beide Parteien gegangen sei und beide Gesuchsgegner an der Verhandlung zugegen gewesen seien, ändere daran nichts. Es fehle damit an einem gegenüber der Gesuchsgegnerin 2 vollstreckbaren Entscheid. Folglich sei das Vollstreckungsbegehren gegenüber der Gesuchsgegnerin 2 abzuweisen (Urk. 9 E. 2 f.).

3.2. Der Gesuchsteller macht mit seiner Beschwerde geltend, zwischen ihm und der Gesuchsgegnerin 2 bestehe kein Vertragsverhältnis. Die Schlichtungsstelle des Bezirksgerichts Winterthur habe die Gesuchsgegnerin 2 weder in den Vergleich noch in den Beschluss vom 21. November 2023 miteinbezogen, obwohl sie zusammen mit dem Gesuchsgegner 1 Einsprache gegen die Kündigung erhoben habe. Hätte ein Vertragsverhältnis zwischen ihr und ihm bestanden, hätte die damals anwaltlich vertretene Gesuchsgegnerin 2 intervenieren können und müssen. Sie habe sich bei der Verhandlung selbst und durch ihren Rechtsvertreter einbringen können. Das rechtliche Gehör sei ihr damit vollumfänglich gewährt worden. Mit ihrem Verhalten habe die Gesuchsgegnerin 2 bestätigt, dass zwischen ihr und ihm kein Vertragsverhältnis bestanden habe oder bestehe. Wäre dem nicht so gewesen, hätte eine Vereinbarung vor der Schlichtungsstelle ohne Miteinbezug der Gesuchsgegnerin 2 absolut keinen Sinn ergeben. Hingegen bestehe ein Vertragsverhältnis zwischen dem Gesuchsgegner 1 und der Gesuchsgegnerin 2, nämlich ein Untermietvertrag vom 17. bzw. 20. September 2019. Da die Untermiete gemäss Art. 273b OR nur für die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden könne, habe das Untermietverhältnis im vorliegenden Fall zwingend am 30. Juni 2026 geendet. Aufgrund klaren Rechts habe die Gesuchsgegnerin 2 die 2-Zimmer-Dachwohnung in D._____ ... in E._____ unverzüglich ordnungsgemäss zu räumen und zu verlassen. Der Beschwerde sei zufolge klaren Rechts stattzugeben (Urk. 8 S. 2 f.).

3.3. Mit diesen Ausführungen kommt der Gesuchsteller der oben aufgezeigten Rüge- und Begründungspflicht nicht nach. Er setzt sich nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander, sondern beschränkt sich darauf auszuführen, weshalb zwischen ihm und der Gesuchsgegnerin 2 kein Vertragsverhältnis bestehe und sie die Wohnung zu verlassen habe. Zudem macht der Gesuchsteller auch nicht geltend, die Vorinstanz hätte sein Gesuch vom 2. Juli 2026 in Bezug auf die Gesuchsgegnerin 2 als Gesuch im Sinne von Art. 257 ZPO entgegennehmen müssen. Selbst wenn man seine Ausführungen dahingehend verstehen wollte, ist auf Folgendes hinzuweisen: Der Gesuchsteller ersuchte am Ende seines Gesuchs vom 2. Juli 2026 zwar darum, es sei dem Begehren zufolge "klaren Rechts" stattzugeben, sein Gesuch war jedoch ausdrücklich als "Gesuch um Vollstreckung eines rechtskräftigen Vergleichs" betitelt. Auch die Begründung stützte sich ausschliesslich auf den geschlossenen Vergleich und die Kenntnis der Gesuchsgegnerin 2 über das Schlichtungsverfahren und den Kündigungstermin. Die Eigenschaft der Gesuchsgegnerin 2 als Untermieterin behauptete er vor Vorinstanz nicht. Unter diesen Umständen war die Vorinstanz nicht verpflichtet, das vom anwaltlich vertretenen Gesuchsteller eingereichte Gesuch vom 2. Juli 2026 hinsichtlich der Gesuchsgegnerin 2 in ein Gesuch im Sinne von Art. 257 ZPO umzudeuten.

3.4. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde gegen das Teilurteil als offensichtlich unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

4. Die Entscheidgebühr für das Beschwerdeverfahren ist in Anwendung von § 12 Abs. 1 und Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 1 und Abs. 2, 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 300.– festzusetzen und ausgangsgemäss dem Gesuchsteller aufzuerlegen (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Parteientschädigungen sind für das Beschwerdeverfahren nicht zuzusprechen; dem Gesuchsteller zufolge seines Unterliegens, den Gesuchsgegnern mangels relevanter Umtriebe (vgl. Art. 95 Abs. 3 und Art. 106 Abs. 1 ZPO).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde gegen die Verfügung des Einzelgerichts am Bezirksgericht Winterthur vom 3. Juli 2026 wird nicht eingetreten.

2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde gegen das Teilurteil des Einzelgerichts am Bezirksgericht Winterthur vom 3. Juli 2026 wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 300.– festgesetzt.
3. Die Gerichtskosten des Beschwerdeverfahrens werden dem Gesuchsteller auferlegt.
4. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Gesuchsgegner je unter Beilage der Doppel bzw. von Kopien von Urk. 8, Urk. 10 und Urk. 11/2, 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 bzw. ein Zwischenentscheid im Sinne von Art. 93 BGG.

Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt weniger als Fr. 30'000.–.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Hinsichtlich des Fristenlaufs gelten die Art. 44 ff. BGG.

Zürich, 6. August 2026

Obergericht des Kantons Zürich
I. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw N. Paszehr

versandt am:
Im