

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: LF250024-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. D. Tolic Hamming

## **Beschluss und Urteil vom 2. Mai 2025**

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Gesuchsgegner und Berufungskläger

gegen

**B.** \_\_\_\_\_,

Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend **Rechtsschutz in klaren Fällen (Ausweisung)**

**Berufung gegen einen Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 24. Februar 2025 (ER250004)**

**Rechtsbegehren:**

(act. 6/1 S. 2)

- "1. Die Gesuchsgegner [C.\_\_\_\_\_, D.\_\_\_\_\_, und A.\_\_\_\_\_, *Anmerkung des Gerichts*] seien unter solidarischer Haftbarkeit zu verpflichten, die 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss (inkl. Estrichabteil) am E.\_\_\_\_\_-weg ... in ... Zürich unverzüglich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss und gereinigt zu übergeben, unter Androhung der Zwangsvollstreckung im Unterlassungsfall.
2. Für den Fall, dass die Gesuchsgegner dieser Anordnung nicht nachkommen,
  - 2.1. seien die Gesuchsgegner wegen Ungehorsams gegen eine amtliche Verfügung im Sinne von Art. 292 StGB zu bestrafen;
  - 2.2. sei das Stadtmannamt Zürich anzuweisen, das Urteil auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. 8.1% MwSt.) zulasten der Gesuchsgegner, unter solidarischer Haftbarkeit."

**Entscheid des Einzelgerichtes Audienz:**

1. Der Gesuchsgegner wird verurteilt, die 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss (inkl. Estrichabteil) am E.\_\_\_\_\_-weg ... in ... Zürich zu räumen und der Gesuchstellerin ordnungsgemäss und gereinigt zu übergeben.
2. Das Stadtmannamt Zürich 9 wird angewiesen, Dispositiv-Ziffer 1 des mit einer Vollstreckbarkeitsbescheinigung versehenen Entscheids auf Verlangen der Gesuchstellerin zu vollstrecken. Die Kosten der Vollstreckung sind von der Gesuchstellerin vorzuschüssen. Sie sind ihr aber vom Gesuchsgegner zu ersetzen.
3. Die Entscheidgebühr für den Endentscheid von Fr. 600.– wird dem Gesuchsgegner auferlegt. Sie wird aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen. Der Gesuchsgegner wird verpflichtet, der Gesuchstellerin den mit dem Kostenvorschuss geleisteten Betrag zu ersetzen.

4. Die Entscheidunggebühr für den Teilentscheid vom 20. Januar 2025 von Fr. 200.– wird der Gesuchstellerin auferlegt. Sie wird aus dem von der Gesuchstellerin geleisteten Kostenvorschuss bezogen.
  5. Der Gesuchsgegner wird verurteilt, der Gesuchstellerin eine Parteientschädigung von Fr. 850.– zu bezahlen.
- 6./7. Schriftliche Mitteilung / Rechtsmittelbelehrung.

**Berufungsanträge:**

(act. 2 S. 1, act. 8 S. 5 und act. 9/2; sinngemäss)

1. In Gutheissung der Berufung sei der Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 24. Februar 2025 aufzuheben und es sei das Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten abzuweisen.
2. Dem Berufungskläger sei für die Wohnungsübergabe Frist bis zum 30. April 2025, 12 Uhr, zu gewähren.
3. Dem Berufungskläger sei die unentgeltliche Prozessführung zu gewähren und ein unentgeltlicher Rechtsbeistand zu bestellen.

**Erwägungen:**

**I.**

1.1 Mit Eingabe vom 30. Dezember 2024 stellte die Gesuchstellerin und Berufungsbeklagte (fortan Berufungsbeklagte) – vertreten durch die Verwalterin F.\_\_\_\_\_ AG und diese vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X.\_\_\_\_\_ – das eingangs genannte Ausweisungsbegehren (act. 6/1). Dieses richtete sich gegen die beiden Söhne des Gesuchsgegners und Berufungsklägers (fortan Berufungskläger), C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_, welche gemäss Mietvertrag als Mieter der 3-Zimmerwohnung am E.\_\_\_\_\_ -weg ... in ... Zürich figurieren, sowie gegen den Berufungskläger, welcher unbestrittenermassen die streitgegenständliche Wohnung allein bewohnt (vgl. act. 6/1 S. 5 und act.6/4/6).

1.2 Die Vorinstanz fällte einen "Teilentscheid" (vgl. act. 6/9 S. 2) und trat mit Verfügung vom 20. Januar 2025 auf das Ausweisungsgesuch der Berufungsbeklagten in Bezug auf C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ nicht ein. Das Rubrum wurde angepasst bzw. C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ aus dem Rubrum entfernt und das Verfahren gegen den Berufungskläger fortgeführt. Diesem wurde hernach Frist zur schriftlichen Stellungnahme zum Gesuch angesetzt (vgl. act. 6/9). Dem kam der Berufungskläger mit Eingabe vom 12. Februar 2025 nach (act. 6/16a+b inkl. Beilagen act. 6/17/1-2). Er äusserte sich ausschliesslich zum Abschluss des Mietvertrages zwischen der Berufungsbeklagten und seinen Söhnen (C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_ ) und beantragte eine Mieterstreckung bis zum 30. Juni 2025 (act. 6/16a).

1.3 In der Folge hiess die Vorinstanz das Ausweisungsbegehren gegen den Berufungskläger gut und erliess den eingangs wiedergegebenen Ausweisungsentscheid vom 24. Februar 2025 (act. 6/18 = act. 5). Dieser wurde dem Berufungskläger am 6. März 2025 zugestellt (act. 6/19b).

2. Dagegen erhob der Berufungskläger mit Eingabe vom 9. März 2025 (Poststempel; act. 2 und Beilagen act. 4/1-4) und Nachtrag vom 16. März 2025 (Poststempel; act. 8 und Beilagen act. 9/1-3) rechtzeitig Berufung bei der hiesigen Instanz mit den vorstehend wiedergegebenen Rechtsbegehren.

3. Die Akten der Vorinstanz wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 6/1-22). Von der Einholung einer Berufungsantwort wurde abgesehen (Art. 312 Abs. 1 ZPO). Mit Mitteilung vom 11. März 2025 wurde den Parteien der Berufungseingang angezeigt (act. 7/1-3). Weitere prozessleitende Schritte erfolgten nicht. Der Berufungsbeklagten ist mit dem vorliegenden Entscheid eine Kopie der Berufungsschrift (act. 2) sowie des Nachtrags zu dieser (act. 8) zuzustellen. Die Sache ist spruchreif.

## II.

1. Die Vorinstanz erwog im angefochtenen Entscheid zusammengefasst, unbestritten geblieben und/oder durch die Akten erstellt sei, dass die Berufungsbeklagte den zwischen ihr und dem Berufungskläger geschlossenen Mietvertrag

vom 4. November 2016 gekündigt habe, worauf der Berufungskläger mit Urteil des Mietgerichts Zürich vom 3. Dezember 2020 rechtsgültig ausgewiesen worden sei. In der Folge habe die Berufungsbeklagte mit den Söhnen des Berufungsklägers, C.\_\_\_\_\_ und D.\_\_\_\_\_, am 28. Januar 2021 einen neuen Mietvertrag über die streitgegenständliche Wohnung abgeschlossen. Dieser Mietvertrag sei nach erfolgter Kündigungsandrohung vom 19. August 2024 mit amtlichem Kündigungsf formular per 30. November 2024 gekündigt resp. mit Vereinbarung vom 29. November 2024 per 30. November 2024 aufgelöst worden. Dabei seien die Söhne des Berufungsklägers per 30. November 2024 von sämtlichen Verbindlichkeiten aus der Haftung entlassen worden. Der Berufungskläger sei mit Schreiben vom 20. November 2024 aufgefordert worden, die streitgegenständliche Wohnung per 2. Dezember 2024 zu verlassen, was er nicht getan habe. Die Eigentümerin einer Wohnung könne gestützt auf Art. 641 Abs. 2 ZGB die Ausweisung von unberechtigten Besitzern verlangen, zu denen kein Vertragsverhältnis bestehe, wie beispielsweise von Untermietern oder unentgeltlichen Mitbewohnern des Mieters. Da die Berufungsbeklagte Eigentümerin des Mietobjekts und das Mietverhältnis mit den Söhnen des Berufungsklägers aufgelöst worden sei, halte sich der Berufungskläger ohne Rechtsgrund im Mietobjekt auf. Eine Erstreckung des Mietverhältnisses sei nicht möglich, da die Untermiete die Existenz einer Hauptmiete voraussetze. Mit Beendigung des (Haupt-)Mietverhältnisses durch Zahlungsverzugs-kündigung per 30. November 2024 resp. durch Vereinbarung vom 29. November 2024 habe auch ein allfälliges Untermietverhältnis geendet und könne daher nicht über die Dauer des Hauptmietverhältnisses erstreckt werden. Damit sei der rechtlich relevante Sachverhalt erstellt und die Rechtslage klar. Dem Ausweisungsantrag der Berufungsbeklagten wurde folglich stattgegeben (act. 5 S. 4 f.).

2.1 Dagegen bringt der Berufungskläger vor, die Ausweisung sei unverhältnismässig. Auch habe er von der Kündigung und dem Gerichtsverfahren erst am 10. Februar 2025 erfahren, weshalb es unmöglich sei, die Wohnung so kurzfristig zu räumen. Er beantrage hiefür eine Frist bis zum 30. April 2025. Bis dann werde es ihm möglich sein, eine andere Wohnung zu finden. Da er von der IV und Zusatzleistungen bzw. vom Existenzminimum lebe, sei ihm ein "Pflichtverteidiger" zu bestellen (act. 2 und act. 4/1-2).

2.2 Mit Nachtrag zur Berufung vom 16. März 2025 machte der Berufungskläger geltend, es lägen neue Erkenntnisse vor. Er habe am 15. März 2025 vom Wechsel der Verwaltung erfahren. Da die vormalige Verwaltung, die F.\_\_\_\_\_ AG, seit dem 30. November 2024 kein Verwaltungsmandat mehr inne gehabt habe, sei sie auch nicht befugt gewesen, am 14. Januar 2025 ein Ausweisungsbegehren gegen ihn zu stellen. Von der neuen Verwaltung, der G.\_\_\_\_\_ AG, sei er als Mieter angeschrieben und aufgefordert worden, den ausstehenden Mietzins seit 1. Dezember 2025 (recte 2024) an sie zu zahlen, obschon er nicht Mieter sei (act. 8 und act. 9/1-2).

3. Mit der Berufung kann die unrichtige Rechtsanwendung oder die unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO). Die Berufung ist zu begründen (vgl. Art. 311 Abs. 1 ZPO), d.h. es ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig sei und inwiefern er abgeändert werden sollte (sog. Begründungslast; ZK ZPO-Reetz/Theiler, 4. Aufl. 2025, Art. 311 N 36). Bei Eingaben von Laien ist dabei sehr wenig zu verlangen. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie das Obergericht entscheiden soll. Zur Begründung muss wenigstens rudimentär dargelegt werden, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid nach Auffassung der Partei leidet (vgl. auch OGer ZH NQ110031 vom 9. August 2011, OGer ZH PF110034 vom 22. August 2011).

4.1 Sofern der Berufungskläger mit seinem Einwand, er habe vom Ausweisungsverfahren erst mit Zustellung der vorinstanzlichen Verfügung vom 20. Januar 2025 bzw. Mitte Februar 2025 erfahren (vgl. act. 2 S. 1; vgl. auch act. 6/9 und 6/14), die Verletzung von Verfahrensrechten geltend machen will, ist seine Rüge unbegründet. Mit vorerwähnter Verfügung vom 20. Januar 2025 wurde dem Berufungskläger Frist zur Stellungnahme zum Ausweisungsbegehren angesetzt (act. 6/9) und dadurch sein rechtliches Gehör im Prozess gewahrt. Nach Eingang seiner Stellungnahme erliess die Vorinstanz den angefochtenen Entscheid (act. 6/16-18). Eine Verhandlung fand im vorinstanzlichen Verfahren entgegen der Darstellung des Berufungsklägers (act 2 S. 1) nicht statt. Die Berufung erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

4.2 Des Weiteren setzt sich der Berufungskläger in seinem Rechtsmittel mit den Gründen der Vorinstanz für die Ausweisung (Weiterbenutzung des Mietobjekts nach erfolgter Kündigung bzw. vereinbarungsgemässer Auflösung des (Haupt-)Mietverhältnisses zwischen der Berufungsbeklagten und den Söhnen des Berufungsklägers) nicht auseinander. Er beantragt wie schon vor Vorinstanz mehr Zeit, um die Wohnung zu verlassen. Einen Rechtsgrund für einen weiteren Verbleib in der Wohnung macht er indes nicht geltend. Und auch mit den vorinstanzlichen Erwägungen, wonach eine Erstreckung allfälliger Untermietverhältnisse nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses ausgeschlossen sei, setzt sich der Berufungskläger nicht auseinander. Er hält die Ausweisung einzig für unverhältnismässig. Die Ausweisung kann jedoch ohne Weiteres per sofort angeordnet werden. Der Berufungskläger machte weder vor Vorinstanz noch im Rechtsmittelverfahren einen Grund geltend, weshalb die Berufungsbeklagte rechtlich verpflichtet wäre, ihn die streitgegenständliche Wohnung weiter benutzen zu lassen. Auf die Berufung ist daher in diesem Punkt nicht einzutreten.

5. Am vorstehend Gesagten ändert auch das eingereichte Schreiben des Rechtsvertreters der Gegenpartei vom 14. März 2025 und damit ein zulässiges echtes Novum nichts. In diesem Schreiben wird der Berufungskläger lediglich aufgefordert, für die faktische und seit der Kündigung des Mietverhältnisses mit seinen Söhnen per 30. November 2024 widerrechtliche Nutzung der 3-Zimmerwohnung im Dachgeschoss am E. \_\_\_\_\_-weg ... in ... Zürich während der Monate Dezember 2024 bis März 2025 eine Entschädigung zu bezahlen und zwar in der Höhe des vormaligen Mietzinses bzw. 4 x Fr. 2'543.—, total Fr. 10'172.— (act. 9/1). Unzutreffend und durch das Schreiben selbst widerlegt ist die Behauptung des Berufungsklägers, er werde als neuer Mieter der streitgegenständlichen Wohnung angeschrieben (act. 8 S. 1). Vielmehr wird im Schreiben eine Entschädigungszahlung für die unbestritten anhaltende, rechtsgrundlose Nutzung der streitgegenständlichen Wohnung durch den Berufungskläger verlangt. Dass diese Entschädigung nunmehr über die aktuelle Verwaltung, die G. \_\_\_\_\_ AG, abgewickelt wird, ist Folge der von ihr per 1. Januar 2025 übernommenen Verwaltungstätigkeit (vgl. act. act. 6/4/5 und act. 6/5-6), welche folgelogisch auch die noch pendenten Geschäfte aus dem Vorjahr umfasst. Die Berufungsbeklagte liess das Auswei-

sungsbegehren mit Eingabe vom 30. Dezember 2024 bei der Vorinstanz stellen (vgl. vorstehend Ziff. I.1.1) – und nicht wie vom Berufungskläger behauptet am 14. Januar 2025 (act. 8 S. 2) –, und damit noch vor dem per 1. Januar 2025 erfolgten Wechsel der Liegenschaftsverwaltung (vgl. act. 6/4/5). Aus dem Verwaltungswechsel kann der Berufungskläger ohnehin nichts zu seinen Gunsten ableiten. Einerseits ist aktenkundig, dass ihm der Wechsel der Liegenschaftsverwaltung mit vorinstanzlicher Verfügung vom 20. Januar 2025 zur Kenntnis gebracht wurde (vgl. act. 6/9 Dispositiv.-Ziff. 6, act. 6/5-6 und act. 6/14), weshalb seine Behauptung, er habe davon erst mit vorerwähntem Schreiben Mitte März 2025 erfahren (act. 8 S. 2), eine durch die Akten widerlegte Tatsachenbehauptung ist. Andererseits ist die Berufungsbeklagte als Vermieterin und Eigentümerin Prozesspartei im Ausweisungsverfahren, weshalb der Wechsel der Liegenschaftsverwaltung während des bereits hängigen erstinstanzlichen Verfahrens nicht prozessrelevant ist. Die Berufung ist somit auch unter Berücksichtigung echter Noven unbegründet und abzuweisen. Auf die weiteren Ausführungen des Berufungsklägers zum Verwaltungswechsel (act. 8) braucht nach dem Gesagten nicht eingegangen zu werden.

6. Die erhobene Berufung ist nach dem Gesagten unbegründet und abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### III.

1.1 Der Berufungskläger macht geltend, mittellos zu sein, weshalb ihm ein Anwalt zu bestellen sei. Damit stellt er sinngemäss ein umfassendes Gesuch um Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege. Gemäss Art. 117 ZPO hat eine Person Anspruch auf unentgeltliche Rechtspflege, wenn sie mittellos und ihr Rechtsbegehren nicht aussichtslos ist.

1.2 Da die sinngemässe Rüge der Gehörsverletzung offensichtlich unbegründet ist, der Berufungskläger im Übrigen seiner Begründungslast in der Berufungsschrift nicht nachgekommen ist und sich seine Ausführungen im Nachtrag zur Berufungsschrift als aktenwidrig erweisen, sind seine Rechtsbegehren als

aussichtslos zu qualifizieren. Damit mangelt es an einer kumulativen Voraussetzung für die unentgeltliche Rechtspflege, weshalb das entsprechende Gesuch des Berufungsklägers abzuweisen ist. Damit erübrigt sich die Prüfung seiner Einkommens- und Vermögensverhältnisse.

2. Der Vollständigkeit halber ist auf Folgendes hinzuweisen: Ob sich eine Partei in einem Zivilprozess anwaltlich vertreten lassen will, unterliegt ihrer eigenen Disposition. Folglich ist der Anwalt von der Partei selbst zu beauftragen. Der beauftragte Anwalt kann sodann im entsprechenden Gerichtsverfahren ein Gesuch um Bestellung als unentgeltlicher Rechtsbeistand stellen. Eine allgemeine Pflicht der Gerichte, einer Prozesspartei auf Antrag hin einen Anwalt zu bestellen, besteht nicht. Solches ist nur unter besonderen, hier weder behaupteten noch vorliegenden Voraussetzungen gefordert, nämlich wenn die Partei offensichtlich nicht im Stande ist, den Prozess selbst zu führen (vgl. Art. 69 ZPO; vgl. BGer 5A\_455/2010 vom 16. August 2010, E. 2.2; OGer ZH PF110064 vom 25. Januar 2012, E. III.4.2).

3. Ausgangsgemäss wird der Berufungskläger für das zweitinstanzliche Verfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Mit der Vorinstanz ist von einem Streitwert von Fr. 15'258.– auszugehen (sechs Bruttomietzinse à total Fr. 2'543.–, vgl. act. 5 S. 7; OGer ZH PF240027 vom 25. Juni 2024, E. III m.w.H.). Die zweitinstanzliche Entscheidegebühr in Anwendung von § 12 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 4 Abs. 1-3, § 8 Abs. 1 GebV OG auf Fr. 200.– festzusetzen und dem Berufungskläger aufzuerlegen. Mangels ihr entstandener Umtriebe ist der Berufungsbeklagten keine Parteientschädigung für das zweitinstanzliche Verfahren zuzusprechen.

#### **Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch des Berufungsklägers um Bewilligung der unentgeltlichen Rechtspflege wird abgewiesen.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Berufung des Berufungsklägers wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Der Entscheid des Einzelgerichtes Audienz des Bezirksgerichtes Zürich vom 24. Februar 2025 (ER250004) wird bestätigt.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 200.– festgesetzt und dem Berufungskläger auferlegt.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Berufungsbeklagte unter Beilage einer Kopie von act. 2 und act. 8, sowie an das Einzelgericht Audienz des Bezirksgerichtes Zürich, 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. 15'258.–

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. D. Tolic Hamming

versandt am: